Expediente: PAOT-2007-1143-SOT-573

Folio número: PAOTDF/SOT/2589/2008

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a quince de julio de dos mil ocho. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 91 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2007-1143-SOT-573, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha doce de diciembre de dos mil siete, una persona que solicitó la confidencialidad de sus datos personales presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito mediante el cual denuncia que (...) *A principios del 2000 aproximadamente, se comenzó una edificación en el número 50 de la calle distrito industrial Poza Rica, de la colonia petrolera taxqueña, apareció con la manifestación de construcción de casa habitación* (...) *semanas después fue clausurada* (...) *a mediados de este año* (...) *se remozó y entregó a los nuevos propietarios* (...) *desconozco las razones por la cuales se ocupo* (sic) *el edificio* (...) *esta calle el uso de suelo es habitacional, unifamiliar* (...) *se está violando, el uso de suelo* (...). ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOTDF/SOT/3487/2007 de fecha diecinueve de diciembre de dos mil siete, admitió a trámite la denuncia respecto a la presunta violación al uso de suelo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, con motivo de la obra que se llevó a cabo en la Calle Distrito Industrial Poza Rica número 50, Colonia Petrolera Taxqueña, Delegación Coyoacán, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2007-1143-SOT-573; dicho acuerdo se notificó mediante oficio número PAOTDF/SOT/ DESSROT/943/2007. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOTDF/SOT/3487/2007, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos el tres de enero del año en curso, levantando al efecto el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se hace constar lo siguiente: ----------

> (...) *que una vez constituidos en el domicilio antes referido se observa una construcción totalmente terminada de tres niveles con fachada de concreto y herrería café, se observa que está ocupada,*

aparentemente con uso habitacional. Se observa un letrero que se anuncia un departamento a la venta (...). ----------

Mediante los oficios PAOTDF/SOT/3488/2007 y PAOTDF/SOT/502/2008 de fechas diecinueve de diciembre de dos mil siete y trece de febrero de dos mil ocho, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano, adscrito a la Delegación Coyoacán, proporcionara copia certificada del Registro de alguna Manifestación de Construcción en cualquiera de las modalidades señaladas por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para la realización de obras de construcción en el predio ubicado en Calle Distrito Industrial Poza Rica número 50, Colonia Petrolera Taxqueña, Delegación Coyoacán, así como del Certificado de Zonificación de Uso de Suelo para dicho predio, anexo a la manifestación de construcción.

Al respecto, con fecha primero de abril de dos mil ocho se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DDU/501/2008 de fecha once de marzo del mismo año, mediante el cual el Director de Desarrollo Urbano adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó lo siguiente: ----------

(...) que después de hacer una búsqueda minuciosa en los archivos que obran en esta Dirección a mi cargo, dependiente de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, se localizó expediente de Registro por Acuerdo/Plurifamiliar folio número 1469-05-166, de fecha veintisiete de junio del dos mil seis, para el predio en mención, a nombre de la C. Adriana Millán Vargas (...) remito a usted copias fotostáticas de los documentos consistentes en: Tramite de Solicitud de Regularización de Construcciones de Inmuebles Dedicados a Vivienda, con número de folio 01469/00005/00166; Oficio número DDU/1153/06, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán; Oficio número DGODSU/3610/06, expedido por la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Delegación Coyoacán; Informe de Prevención de fecha veintiocho de junio del dos mil seis, Informe de Revisión Ocular y Licencia de Construcción número 01/026/2002/04 de fecha diecinueve de febrero del dos mil dos (...). ----------

Mediante el oficio PAOTDF/300/1403/2008 de fecha veintitrés de abril de dos mil ocho, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano, adscrito a la Delegación Coyoacán, informar el estado procesal que guarda el procedimiento de regularización, toda vez que de las constancias que remitió a esta Entidad se desprende que de acuerdo con el informe de prevención ocular número 175/06 de fecha 27 de junio de 2006 y del oficio número DGODSU/3610/06 de fecha 03 de julio del mismo año, que la superficie construida no corresponde con la superficie total construida.----------

Al respecto, con fecha tres de junio de dos mil ocho se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DDU/1024/08 de fecha dos del mismo mes y año, mediante el cual el Director de Desarrollo Urbano adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán informó lo siguiente: ----------

(...) *Aclaro que referente al oficio numero DGODSU/3610/06, corresponde a la instauración del procedimiento administrativo fundamentado en el artículo 45 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Distrito Federal, donde se le informa al promoverte* (sic) *que cuenta con un plazo de 5 días hábiles contados a partir de la recepción del oficio de Prevención referido para aclarar y subsanar las deficiencias señaladas, mismas que fueron atendidas por el particular con escrito de fecha 25 de julio de 2006* (...) *Por lo anterior se emite oficio DDU/1153/06 del 9 de agosto del 2006 donde se le informa al Lic. José de Jesús Rodríguez Mora, Administrador Tributario Local "Taxqueña". Que se ha dictaminado positivamente para la regularización de construcción ubicada en Distrito Industrial Poza Rica N° 50. Col. Petrolera Taxqueña, Delegación Coyoacán* (...). ----------

El oficio que se menciona en el párrafo que antecede incluyó como anexos copia simple del oficio número DDU/1153/06 de fecha 9 de agosto de 2006 y del escrito de fecha 25 de julio de 2006.----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/DESSROT/107/2008 de fecha doce de febrero de dos mil ocho, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas por parte de este Organismo Descentralizado, a fin de estar en posibilidad de emitir la Resolución que conforme a Derecho corresponda. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Como se refirió en el capítulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos que motivaron la denuncia consisten en que (...) *A principios del 2000 aproximadamente, se comenzó una edificación en el número 50 de la calle distrito industrial Poza Rica, de la colonia petrolera taxqueña, apareció con la manifestación de construcción de casa habitación* (...) *semanas después fue clausurada* (...) *a mediados de este año* (...) *se remozó y entregó a los nuevos propietarios* (...) *desconozco las razones por la cuales se ocupo* (sic) *el edificio* (...) *esta calle el uso de suelo es habitacional, unifamiliar* (...) *se está violando, el uso de suelo* (...).----------

Del estudio de los hechos narrados en el escrito inicial de denuncia, así como de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables. ----------

En materia de uso de suelo

En relación al uso de suelo la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone en los artículos 7 fracciones XLIX y L, 16 y 28 Bis, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se concretará a través del Programa General, los programas delegacionales y los programas parciales, que en conjunto constituyen el instrumento rector de la planeación en esta materia y son el sustento territorial para la planeación económica y social del Distrito Federal. Asimismo, los referidos programas contienen la

zonificación, las aplicaciones y restricciones normativas a las que estarán sujetos los predios de esta Ciudad, haciendo pública la información en materia de usos del suelo. -----

Conforme al artículo 22 fracción I del citado ordenamiento, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México.----------

Asimismo, el artículo 32 fracción III prescribe que la zonificación determinará los usos permitidos y prohibidos, así como los destinos y reservas del suelo para las diversas zonas, determinados en los programas, y en su Reglamento, las que resulten necesarias en función de la evaluación de los programas para un adecuado funcionamiento y ordenamiento del territorio.----------

En este sentido, el inmueble ubicado en la Calle Distrito Industrial Poza Rica número 50, Colonia Petrolera Taxqueña, Delegación Coyoacán, se localiza al interior del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, correspondiéndole la zonificación H 3/50 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 50% de área libre), por lo anterior y a fin de constatar que el inmueble situado en el predio señalado cumpliera con el número de niveles permitidos por el citado Programa, el personal adscrito a esta Unidad Administrativa se constituyó en la vía pública frente al predio en comento, observándose la existencia de un inmueble de tres niveles con uso habitacional; asimismo, no se pudo tener acceso al inmueble para constatar el porcentaje del área libre, por lo que esta Institución colige que el inmueble visitado cuenta con tres niveles los cuales se encuentran permitidos por el Programa, destacando que el citado instrumento jurídico no prevé lo relacionado a inmuebles unifamiliares o plurifamiliares en la zona, en consecuencia no existen actos, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal respecto al destino del inmueble para vivienda plurifamiliar.----------

En materia de construcciones

Esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de hechos en el que no constató la realización de obras en el inmueble ubicado en la Calle Distrito Industrial Poza Rica número 50, Colonia Petrolera Taxqueña, Delegación Coyoacán; no obstante, solicitó a la Dirección General de Obras de la Delegación Coyoacán información respecto a los hechos que se investigan, al respecto señaló que en sus archivos existe Tramite de Solicitud de Regularización de Construcciones de Inmuebles Dedicados a Vivienda, con número de folio 01469/00005/00166; Oficio número DDU/1153/06, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán; Oficio número DGODSU/3610/06, expedido por la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la

Delegación Coyoacán; Informe de Prevención de fecha veintiocho de junio del dos mil seis, Informe de Revisión Ocular y Licencia de Construcción número 01/026/2002/04 de fecha diecinueve de febrero del dos mil dos.----------

De las constancias referidas se desprende que la Licencia de Construcción número 01/026/ 2002/04 de fecha diecinueve de febrero del dos mil dos, fue expedida para la construcción de 4 viviendas en 2 niveles, en una superficie total por construir de 371.63 m^2, 5 cajones de estacionamiento los cuales no podrán cambiar de uso y proporciona 8 dentro del mismo predio en una superficie de 84.96 m^2 y presenta un área libre de construcción de 198.79 m^2 que equivale al 51 % de la superficie del terreno; por otra parte, del formato que se intitula Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda folio número VU/1469/06 de fecha veintisiete de junio de dos mil seis, se desprende que el tramite a regularizar es la ampliación y/o modificación y la autorización de ocupación, señalando como datos del inmueble la superficie de terreno de 389.71 m^2, la superficie de construcción de 582.16 m^2, el número de viviendas 6 con una superficie de 582.16 m^2, número de niveles 3, superficie total a regularizar 210.53 m^2 no se hace señalamiento respecto del área libre.----------

Ahora bien, de la revisión de las constancias antes referidas se desprende que a la edificación realizada en el predio ubicado en la Calle Distrito Industrial Poza Rica número 50, Colonia Petrolera Taxqueña, le fue incrementado un nivel que no contó con la manifestación de construcción que señala el artículo 47 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, que a la letra dice que (...) *para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación el propietario o poseedor del predio o del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente (...).-*

A mayor abundamiento, el propietario realizó una gestión denominada "Tramite a Regularizar Ampliación y/o modificación y Autorización de Ocupación", mismo que no se encuentra previsto en los artículos 47 y 65 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, en virtud de que para la ampliación o modificación prescribe de manera clara y específica que para la realizar estos trabajos los propietarios deberán registrar previo a los mismos la manifestación de construcción correspondiente y en relación a la Autorización de Ocupación, los propietarios o poseedores están obligados a dar aviso por escrito a la Delegación de la terminación de las Obras, autorización que será otorgada siempre y cuando la obra se haya apegado a lo manifestado o autorizado, y en la especie se realizó un trámite que el Reglamento invocado no prevé, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de conformidad con el artículo 124 fracción III del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, realizar las acciones correspondientes, a fin de dar cumplimiento al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, toda vez que se aumentó un nivel en la obra ubicada en la Calle Distrito Industrial

Poza Rica número 50, Colonia Petrolera Taxqueña que no contó con la Manifestación de Construcción para Ampliación y se ocupó el inmueble sin la autorización de uso y ocupación correspondiente.----------

Respecto al Acuerdo de Facilidades Administrativas y los artículos 265-C del 9 de abril de 2002; 203, 206 y 289 del Código Financiero del Distrito Federal publicado el 30 de diciembre de 2005

En virtud de que el propietario del inmueble denunciado gestionó el denominado "Trámite a Regularizar Ampliación y/o modificación y Autorización de Ocupación", el cual se sustenta en el Acuerdo por el que se Otorgan Facilidades Administrativas para la Vivienda, Programas de Regularización Territorial y Comercio en vía Pública, así como para las Mujeres Abandonadas y Madres Solteras publicado el 2 de marzo de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y los artículos 265-C del 9 de abril de 2002; 203, 206 y 289 del Código Financiero del Distrito Federal publicado el 30 de diciembre de 2005, esta Subprocuraduría considera imperioso señalar que en relación al Acuerdo en sus CONSIDERANDOS establece (...) *que existe un gran número de viviendas que se encuentran irregulares en cuanto a la construcción, respecto de las cuales en su mayoría sus propietarios son personas de escasos recursos, por lo que es necesario apoyarlos mediante facilidades administrativas para que regularicen la situación jurídica de sus viviendas* (...) en este sentido el artículo primero indica que (...) *las facilidades administrativas tienen por objeto simplificar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes a que se refiere el Acuerdo* (...) asimismo en el apartado de construcciones irregulares contenido en el artículo 8 fracción III (...) *indica que los propietarios de vivienda, cuya construcción se encuentre irregular, tendrán derecho a la condonación de las multas a que se hayan hecho acreedores por falta de obtención de las licencias relativas a las construcciones, ampliaciones o modificaciones que se regularizan, y por la no presentación de los avisos correspondientes* (...), de lo que no se desprende que haya una regularización en materia de construcciones sino más bien se refiere a simplificar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes que se encuentren en este supuesto, es decir no se refiere a un beneficio administrativo para el trámite y expedición de Manifestaciones de Construcción para Ampliación, sino más bien a un beneficio fiscal al condonarse las multas por la falta de tramitación de los documentos que amparan las obras de construcción, que en el caso específico es la Ampliación; y respecto de los artículos 265-C del 9 de abril de 2002; 203, 206 y 289 del Código Financiero del Distrito Federal publicado el 30 de diciembre de 2005, estos, se refieren al pago de derechos, los cuales tampoco constituyen disposiciones que prevean la regularización de las construcciones por la falta de tramitación de Manifestaciones de Construcción para Ampliación, sino más bien para gozar de un beneficio fiscal y no para regularizar la ampliación sin Manifestación de Construcción.----------

En tal virtud, esta Institución concluye que el Acuerdo por el que se Otorgan Facilidades Administrativas para la Vivienda, Programas de Regularización Territorial y Comercio en vía Pública, así como para las Mujeres Abandonadas y Madres Solteras publicado el 2 de marzo de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, tenía un fin distinto al utilizado para el inmueble ubicado en la Calle Distrito Industrial Poza Rica número 50, Colonia Petrolera Taxqueña, Delegación Coyoacán, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno efectuar las acciones necesarias para que se apliquen las sanciones correspondientes al particular que se ostentó como el propietario del inmueble así como al Director Responsable de Obra que avaló dichas obras.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El inmueble ubicado en la Calle Distrito Industrial Poza Rica número 50, Colonia Petrolera Taxqueña, Delegación Coyoacán, cuenta con tres niveles destinados al uso habitacional plurifamiliar, lo cual está permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al señalar que al predio le corresponde la zonificación H 3/50 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 50% de área libre). ----------

2. La edificación del tercer nivel y la ocupación del inmueble se llevaron a cabo sin contar con la Manifestación de Construcción para Ampliación y se ocupó el inmueble sin la autorización de uso y ocupación respectiva, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno velar por el cumplimiento del Reglamento de Construcciones de esta Ciudad. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con lo establecido en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- El inmueble ubicado en Calle Distrito Industrial Poza Rica número 50, Colonia Petrolera Taxqueña, Delegación Coyoacán, cuenta con tres niveles de altura destinados a la vivienda cumpliendo en este rubro con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán; mientras que las obras de ampliación llevadas a cabo no contaron con la Manifestación de Construcción para Ampliación y se ocupó el inmueble sin la autorización de uso y ocupación correspondiente.----------

SEGUNDO.- Gírese oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, con el fin de que valore la información existente en el presente instrumento y realice las acciones necesarias dentro del ámbito de sus atribuciones, a fin de velar por el cumplimiento de Construcciones del Distrito Federal, imponiendo en su caso las medidas y sanciones correspondientes. ----------

TERCERO.- Gírese oficio a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal con el fin de que valore la información existente en el presente instrumento y realice las acciones necesarias dentro del ámbito de sus atribuciones, a fin de analizar la procedencia de instaurar el procedimiento de vigilancia de las actuaciones del Director Responsable de Obra, imponiendo en su caso las medidas y sanciones correspondientes. ----------

CUARTO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en caso de conocer hechos, actos y omisiones que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. ----------

QUINTO.- En virtud de lo expuesto en la presente Resolución, téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -

SEXTO.- Con fundamento en el artículo 53 fracción XVII del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo. ----------

SÉPTIMO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p. **Mtra. Diana Ponce Nava**.- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.

VAA/RRR/MLL