RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintitrés de septiembre de dos mil diez.----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracción X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I,59, 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2009-742-SOT-351, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha trece de julio de dos mil nueve una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentó, ante este organismo descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncia que *(...) en el inmueble ubicado en la Calle Guerrero núm.72, Colonia del Carmen, Delegación Coyoacán, se está construyendo un tercer nivel, lo que presuntamente contraviene el uso de suelo, puesto que excede de los niveles permitidos (...) el cual cuenta con ventanas hacia predios aledaños (...).* ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-2623-2009, de fecha veintidós de julio de dos mil nueve, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta unidad administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2009-742-SOT-351; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día cinco de agosto de dos mil nueve mediante cédula. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-2623-2009, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el Reconocimiento de los Hechos Denunciados el veintitrés de agosto de dos mil nueve, constatando lo siguiente: ----------

> *(...) Se observó un inmueble de dos niveles con una altura aproximada de 6 metros, una parte de la azotea se encuentra techada por una estructura metálica que sostienen unas láminas de policarbonato, no se observa ninguna ventana hacia los predios aledaños (...)* ----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/320-226-2009 de fecha veintidós de julio de dos mil nueve, esta Subprocuraduría notificó al Propietario, Administrador y/o Responsable de la Obra del inmueble ubicado en la Calle Guerrero número 72, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, con la finalidad de que se presentara ante esta Subprocuraduría para aportar elementos suficientes que su derecho convinieran. Sin que a la fecha realizara manifestación alguna ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2624-2009 de fecha veintidós de julio de dos mil nueve, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán informara si el inmueble en investigación cuenta con certificado de uso del suelo, manifestación de construcción, así como planos arquitectónicos o memoria descriptiva del proyecto constructivo. ----------

Al respecto, mediante oficio número DGODU/02977/2009 de fecha dieciocho de agosto de dos mil nueve, esa Dirección General informo lo siguiente: ----------

> *(...) no encontrando antecedente alguno de Certificado de uso de suelo, en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, Manifestación de Construcción, Planos Arquitectónicos ni Memoria Descriptiva, del año 1995 a la fecha (...)* ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2669-2009 de fecha veinticuatro de julio de dos mil nueve, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informara si para el predio en investigación había iniciado procedimiento de verificación y en su caso el estado procesal que guarda, lo anterior en virtud de que en el expediente en el que se actúa obra copia fotostática simple de la solicitud de verificación obras irregulares ante CESAC de fecha dieciséis de junio de dos mil nueve. ----------

Al respecto, mediante oficio DGJG/3031/09 de fecha catorce de agosto de dos mil nueve, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la delegación Coyoacán informo lo siguiente: -

> *(...) con fecha 3 de agosto de 2009, se inició Procedimiento Administrativo, con el acta de visita de verificación número DGJG/SVR/0/209/09, por lo que el Procedimiento Administrativo de referencia se encuentra en substanciación (...)* ----------

Por otra parte, el veintitrés de julio de dos mil nueve se consultó el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con fecha veintitrés de julio de dos mil nueve, confirmando que la zonificación que le aplica al predio que nos ocupa es H 9/40 (Habitacional, 9 metros máximos de altura, 40% de área libre). ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/320-288-2009, de fecha veintiséis de agosto de dos mil nueve, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, el cual se notificó a la persona denunciante mediante cedula. ----------

Con fecha veintisiete de agosto de dos mil diez, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, constatando lo siguiente: ----------

> *(...) se percibe ruido relacionado con los trabajos de construcción es decir, martillazos, palas, esmeriles. Se trata de un inmueble de dos niveles habitables aunque existe un tercero pero esta realizado de una estructura metálica aunque en la parte trasera se alcanza a observar algunas habitaciones las cuales tienen una altura aproximada de 10 metros en esta parte existen ventanas que dan hacia el predio contiguo, así mismo se encuentran 2 tinacos de agua en la orilla de la barda, presentando esta algunas cuarteaduras provocadas presuntamente por el peso de dichos tinacos, son aproximadamente de 1100 Lt. De capacidad cada uno y un tanque de gas estacionario en la parte frontal izquierda de la azotea del inmueble que nos ocupa. En la parte trasera existe unas habitaciones de tablaroca al parecer se le da el uso de cocina y baño, las cuales tienen ventanas que cuentan con vista hacia el precio aledaño. (...)* ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los que se admitió la denuncia se refieren a las posibles contravenciones en materia de uso de suelo y construcción, así como por la instalación de ventanas que dan hacia el predio aledaño relacionado con el inmueble que se ubica en calle Guerrero número 72, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán. ----------

Uso de Suelo. Al respecto, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996, aplicable al momento de la presentación de la denuncia, dispone en su artículo 22 fracción I, que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los programas de desarrollo urbano, siendo que en el caso concreto, aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial el 10 de abril de 1997, vigente al momento de la presentación de la denuncia, el cual prevé que al predio le corresponde la zonificación H 9/40 (Habitacional, 9 metros máximos de altura, 40% área libre), en donde se infiere violación relacionada con la altura permitida. ----------

Durante los reconocimientos de hechos realizados los días veintitrés de agosto de dos mil nueve y veintisiete de agosto de dos mil diez, por personal adscrito a esta subprocuraduría, se constató que se trata de un inmueble que consta de 3 cuerpos, el cual el primero consta de dos niveles con altura aproximada de 5 metros, el segundo cuerpo consta de tres niveles que equivale a una altura de 7.5 metros y el último cuerpo consta de 4 niveles con una altura aproximada de 10 metros, por lo que se considera que se encuentra incumpliendo la normatividad en la materia, por rebasar los metros máximos de altura en la parte posterior de dicho inmueble. ----------

Al respecto esta Unidad Administrativa estima, que la Dirección General Jurídica y de Gobierno deberá realizar las acciones procedentes para evitar que en el predio ubicado en Calle Guerrero núm.72, Colonia del Carmen, Delegación Coyoacán, se realicen actividades o proyectos constructivos que no se ajusten al uso previsto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en colonia Del Carmen Coyoacán.----------

Construcción. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en sus artículos 47 y 61, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra el propietario o

poseedor del predio o inmueble, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente; así que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial. ----------

Por otro lado, respecto a la ventana que da vista en la parte posterior de la obra directamente al predio colindante no cumple con los requerimientos establecidos en las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de octubre del dos mil cuatro, específicamente en el Proyecto Arquitectónico en sus apartado 3.4.2 de "ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURALES", en donde señala en su inciso VI) que las dimensiones de ventanas se tomaran en cuenta lo siguiente: "(...) VI. No se permiten ventanas ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la propiedad del vecino prolongándose más allá de los linderos que separen los predios. Tampoco se pueden tener vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay la distancia mínima requerida para los patios de iluminación (...)".----------

Aunado a lo anterior, en los reconocimientos de hechos realizados los días veintitrés de agosto de dos mil nueve, no se constataron los trabajos de construcción. Sin embargo en el reconocimiento de hechos de fecha veintisiete de agosto de dos mil diez, en el predio objeto de la denuncia se constataron los trabajos de remodelación y/o construcción, así como la existencia de una ventana de aproximadamente 7 metros de largo, aunque cabe señalar que a dicha ventana se instaló con vidrio de color blanco en aproximadamente 6 metros lo que no permite la visibilidad hacia el predio contiguo y el metro restante es de vidrio transparente con el que si se tiene visibilidad al predio contiguo. ----------

De la información proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, no cuenta con antecedente alguno de construcción, sin embargo derivado de los reconocimientos hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que si existen los trabajos de construcción y/o remodelación en el inmueble ubicado en la calle de Vicente Guerrero número 72, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, también se constató la existencia de ventanas que dan hacia el predio contiguo, por el que se infieren violaciones al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en sus artículos 47 y 61, así como a las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones, específicamente a las

referentes al Proyecto Arquitectónico en sus apartado 3.4.2 de "ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURALES", los cuales guardan relación con los hechos denunciados. ---

En tal sentido, se girará oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, a efecto de que realice las acciones correspondientes imponiendo las medidas que considere pertinentes en el ámbito de sus atribuciones, relacionadas con el cumplimiento de la legislación en materia de construcción, a efecto de garantizar que las construcciones se desarrollen de acuerdo a lo previsto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás normatividad aplicable en la materia a través de lo cual se protege el derecho de los habitantes del Distrito Federal a gozar de un medio ambiente sano y ordenado para la salud, desarrollo y bienestar; derechos que se encuentran por encima de los intereses particulares o individuales. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que: ----------

1. Conforme a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, al predio ubicado en Calle Guerrero número 72, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, le corresponde una zonificación H9/40 (habitacional, 9 metros máximos de altura, 40% área libre), por lo que toda vez que se constató que el inmueble objeto de investigación cuenta con cuatro niveles de construcción en la parte trasera que son aproximadamente diez metros de altura, se infiere que rebasa la altura máxima permitida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Del Carmen. Por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, deberá realizar las acciones procedentes para sancionar al propietario y/o responsable del predio motivo de la investigación, toda vez que se realizó proyecto constructivo que no se ajusta a la altura máxima prevista en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en colonia Del Carmen Coyoacán. ----------

2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha veintisiete de agosto de dos mil diez, se constató que se están llevando a cabo trabajos de construcción y/o remodelación

www.paot.org.mx

en el inmueble ubicado en Calle Guerrero número 72, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno deberá realizar las acciones de verificación a efecto de que implemente las medidas que considere procedentes en el ámbito de sus atribuciones, en materia de construcción y uso de suelo. ----------

3. Por lo que hace a las ventanas del inmueble objeto de investigación, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría con fecha veintisiete de agosto de dos mil diez, se constató la existencia de ventanas con vista hacia el predio contiguo que no cuentan con la distancia requerida en las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones, específicamente la relativa al Proyecto Arquitectónico en sus apartado 3.4.2 de "ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURALES", por lo que se hará del conocimiento a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán a efecto de que garantice el cumplimiento a la legislación aplicable. ----------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto 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.- En el inmueble ubicado en la Calle Vicente Guerrero número 72, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, por lo que hace al uso de suelo existe violación ya que le corresponde una zonificación H9/40 (habitacional, 9 metros máximos de altura, 40% área libre), y cuenta en la parte trasera del inmueble con cuatro niveles, dando como resultado una altura aproximada de diez metros. ----------

SEGUNDO.- Gírese oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, para que realice las acciones previstas en los numerales 1, 2 y 3 respectivamente del Resultado de la Investigación de la presente resolución. ----------

TERCERO.- 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. ----------

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

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

Así lo proveyó y firma por duplicado 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 conocimiento.

LVAA/CBRC/DEPS