RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México a veintiocho de mayo de dos mil doce. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción 1 y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en los expedientes número PAOT-2010-309-SOT-117 y acumulado PAOT-2010-326-SOT-122, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha nueve de marzo de dos mil diez, una persona que omitió manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales denuncia ante esta Institución que "(...) *en el predio ubicado en Zempoala número 75, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, se está realizando la construcción de un inmueble plurifamiliar vertical de 6 niveles contraviniendo la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, adicionalmente los departamentos cuentan con ventanas con vista a los inmuebles colindantes* (...) *no* (...) *cuenta con el registro de manifestación de construcción correspondiente* (...) *y* (...) *se pretenden acreditar derechos adquiridos que no corresponden* (...)".----------

Con fecha nueve de marzo de dos mil diez, 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 la confidencialidad de sus datos personales denuncia ante esta Institución que "(...) *En la Calle Zempoala numero 75* (...) *en la Colonia Narvarte* (...) *se está construyendo* (sic) *un Edificio* (sic) *de Departamentos* (sic) *que no se apega a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal al violar las especificaciones de la zonificación H 4/20/60 pues están construyendo* (...) *en 6 niveles* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-1227-2010 de fecha veintidós de marzo de dos mil diez, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción en el predio ubicado en la Zempoala No. 75, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, bajo el expediente número PAOT-2010-309-SOT-117, el acuerdo se notificó por estrados de fecha trece de abril de dos mil diez.----------

Asimismo, esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-1228-2011 de fecha veintidós de marzo de dos mil diez, admitió a trámite la denuncia presentada en fecha nueve de marzo del dos mil diez y considerando que de las constancias que obran en el expediente PAOT-2010-309-SOT-117, formado con motivo de una denuncia presentada con antelación, y del expediente PAOT-2010-326-SOT-122, se desprende que los expedientes tuvieron su origen en los mismos hechos, a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de

simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, resultó procedente la acumulación del expediente PAOT-2010-326-SOT-122 al expediente PAOT-2010-309-SOT-122, por ser este último el primero que se inició, para que las denuncias ciudadanas mencionadas se tramiten en un sólo expediente, el acuerdo se notificó mediante correo electrónico el día seis de abril del dos mil diez. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-1228-2010 de fecha veintidós de marzo del dos mil diez, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día veinte de abril del dos mil diez y el dieciocho de mayo de dos mil doce, los reconocimientos de los hechos denunciados, levantándose las actas circunstanciada correspondientes en la que se asentó lo siguiente: ----------

Acta de fecha veinte de abril de dos mil diez

"(...) *Que ubicados desde el espacio público se observa una construcción con un total de siete niveles de altura, de los cuales el séptimo nivel cuenta con cimbra para lo que presumiblemente será la cubierta. En este momento no se observa la realización de actividades de construcción puesto que en los accesos de la planta baja se encuentran colocados diez sellos con la leyenda de "CLAUSURADO" por parte de la Delegación Benito Juárez. Dicha obra se encuentra en un avance del 70% puesto que ya se inició la colocación de cancelería en la fachada principal. Asimismo. No se observa letrero alguno que contenga los datos de la obra.* (...)".----------

Acta de fecha dieciocho de mayo de dos mil doce

"(...) *la existencia de un inmueble de siete niveles, totalmente construido, en donde ya no se constata la existencia de sellos de clausura que existían del anterior reconocimiento de hechos. Asimismo se observa desde la vía pública que algunos departamentos del inmueble referido se encuentran habitados y otros se están realizando trabajos de construcción en etapa de acabados* (...)".--------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2275-2010, de fecha dieciocho de mayo de dos mil diez, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informar si cuenta con algún procedimiento instaurado al predio motivo de denuncia, de ser el caso, se indicara el estado que guarda dicho procedimiento. ----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-1944-2010, de fecha treinta de abril de dos mil diez, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informara si en sus archivos obran antecedentes del registro de manifestación de construcción de obra nueva para el predio de mérito, en caso de no existir dicho registro gestione las acciones de verificaciones en materia de construcción y uso de suelo, informando a esta Unidad Administrativa.----------

En virtud de lo anterior, mediante oficio número DGODU/0422/2010, de fecha veintiséis de mayo de dos mil diez, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informo lo siguiente: ----------

"(...) *que el inmueble de referencia, reconoce únicamente Manifestación de Construcción RBJB-0014-09 para Obra Nueva, registrada bajo el número de Folio FBJ-0046-2009; vigente del 05 de febrero de 2009 al 05 de febrero de 2012, para la edificación con uso habitacional en 4 niveles, 2 sótanos, 15 viviendas y 24 cajones de estacionamiento* (...)".----------

Al oficio anterior se anexo la documental que integra el expediente FBJ-0046-2009, el cual consta de copia certificada de la Manifestación de Construcción RBJB-0014-09 para Obra Nueva, Constancia de Alineamiento y Numero Oficial folio 0194, Certificado de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio 32171-1-91AGAL09 expedido el día dos de julio de dos mil nueve y vigente hasta el tres de julio de dos mil diez, así como Memoria Descriptiva del proyecto y del Proyecto de protección a colindancias.----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-1944-2010, de fecha treinta de abril de dos mil diez, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Benito Juárez, llevar las acciones de verificación pertinentes, tendientes a vigilar, cumplir y hacer cumplir los ordenamientos legales correspondientes en el predio objeto de investigación, remitiendo a esta unidad administrativa un informe pormenorizado de las acciones realizadas. ----------

En virtud a lo anterior, mediante oficio número DGJG/DJ/SJ/JUDRJRYSC/11105/2010, de fecha veintidós de julio de dos mil diez, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informo, lo siguiente: ----------

> "(...) *Con fecha 05 de julio del presente año, la Jefa de Unidad Departamental de Verificación "B" mediante similar número* ***DGJG/UDV-B/9916/2010*** *le informo que con fecha 18 de febrero del año en curso, se ejecutó visita de verificación numero* ***CV/OV/034/2010,*** *asimismo el día 14 de junio del presente año, se llevó a cabo la inspección ocular del predio que nos ocupa* (...) *Cae mencionar que dicho expediente obra en la Subdirección Calificadora de infracciones de este Órgano Político Administrativo a efecto de que se substancie el Procedimiento Administrativo* (...)".----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4097-2010, de fecha cuatro de agosto del dos mil diez, se solicitó a la Administración Tributaria en San Borja de la Tesorería del Distrito Federal, informar si en sus archivos obran antecedentes y/o registros prediales de la propiedad del predio objeto de la denuncia, así como el número de metros cuadrados de superficie con el que cuenta y en su caso el número de metros cuadrados de construcción registrados. Sin recibir hasta la fecha respuesta. —

Mediante oficio PAOT-05-300/320-254-2010 de fecha tres de mayo de dos mi diez, 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. ——

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-202-2012, de fecha diecisiete de enero de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Benito Juárez, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo CV/OV/034/2010, instaurado en el predio de mérito, y en su caso, proporcionar copia simpes de la Resolución Administrativa respectiva.----------

En virtud de lo anterior, mediante oficio número DGJG/DJ/SJ/UDRJRSC/3090/2012, de fecha quince de febrero de dos mil doce, la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Benito Juárez, informo lo siguiente: ----------

> "(...) *sírvase encontrar adjunto copia del oficio* ***DGJG/DJ/SCI/JUDC-"A"/2380/2012****, signado por la Jefa de Unidad Departamental de Calificación "A" adscrita a esta Delegación, informando que con fecha 20 de abril de 2010, el Director Jurídico emitió resolución administrativa en el que determino en su punto resolutivo* ***SEGUNDO*** *imponer el estado de clausura total y en consecuencia la colocación de sellos correspondientes.* ----------

*Asimismo, en el punto **TERCERO** de dicha resolución Se ordenó la demolición total de obra nueva, consistentes en sótano, primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo nivel y azotea; además de imponer una sanción pecuniaria equivalente al 5% del valor de la construcción realizada al inmueble de referencia por la cantidad de **$2,873.00 (DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS 00/100 M.M.)** y una más por la cantidad de **$11.492.00 (ONCE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 00/100),** resolución que fue notificada el día 4 de mayo de 2011.* ----------

Asimismo, mediante diverso DGJG/DJ/19501/2011, se solicitó al Tesorero del Distrito Federal se iniciara el procedimiento económico coactivo en relación con las multas impuestas. ----------

Finalmente, mediante acuerdo administrativo del día 6 de diciembre de 2011, el Director Jurídico ordenó la práctica de una inspección ocular al inmueble que nos ocupa (...)" ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los cuales se admitió la denuncia ciudadana se refieren a las posibles contravenciones relacionadas en materia de uso de suelo y construcción en el predio ubicado en la Zempoala No. 75, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez. ----------

Del Uso de Suelo. El artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día veintinueve de enero de mil novecientos noventa y seis, vigente al momento de los hechos denunciados, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal; de igual manera, el artículo 32 fracción III de dicha Ley dispone 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 resultaran necesarias en función de la evaluación de los programas para un adecuado funcionamiento y ordenamiento del territorio. ----------

Ahora bien, es oportuno señalar que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en su artículo 88 y 19 fracción III y IV y 21 fracción II de su Reglamento, en su parte conducente, que el Registro de los Planes y Programas podrá expedir, entre otros instrumentos, certificados de zonificación para uso específico, uso de suelos permitidos, acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y únicos de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades. ----------

Para el caso que nos ocupa, el predio ubicado en Calle Zempoala No. 75, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, en una zonificación H4/20, (habitacional, cuatro niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre de construcción), en donde el uso de suelo para habitación está permitido. ----------

Asimismo, de las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende la existencia Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades con número de folio 32171-191AGA09 de fecha de expedición dos de julio de dos mil nueve, en donde confirma la zonificación señalada en el párrafo anterior.----------

Durante los reconocimientos asentados en Actas Circunstanciadas de fechas veintinueve de abril de dos mil diez y dieciocho de mayo de dos mil doce, levantadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría durante el reconocimiento de hechos denunciados, documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como el 90 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, en donde se observó en el primer reconocimientos de hechos la existencia de una construcción de siete niveles, la cual contaba con sellos de clausura; posteriormente en el segundo reconocimiento ya no cuenta con dichos sellos, y mantiene la construcción los siete niveles, con lo que se rebasa por tres niveles los permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente y el Certificado de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades con número de folio 32171-191AGA09 de fecha de expedición dos de julio de dos mil nueve.----------

De las documentales integradas en el expediente en rubro, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, emitió para el predio motivo de la denuncia, la Resolución Administrativa de fecha veinte de abril del dos mil diez, instaurada bajo el expediente CV/OV/034/2010, mediante la cual se resolvió imponer estado de clausura total y demolición total de la obra **por rebasar los números de niveles permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente**, así como imponer una sanción pecuniaria equivalente al 5% del valor de la construcción, equivalente a la cantidad de $2,873.00 (dos mil ochocientos setenta y tres pesos 00/100 M.M.) y otra más por la cantidad de $11,492.00 (once mil cuatrocientos noventa y dos pesos 00/100), asimismo mediante acuerdo de fecha seis de diciembre de dos mil once, se ordenó la práctica de una inspección ocular al predio de mérito.----------

Por lo anterior, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez deberá informar a esta Subprocuraduría, si la resolución que emitió quedó firme y si se ordenó ejecutarla por lo que hace a los niveles excedentes, así como que indique las acciones que se realizaron con motivo de la inspección ocular del seis de diciembre de dos mil once. ----------

También, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de misma demarcación, informe, si el predio ubicado en Calle Zempoala No. 75, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ya presentó Aviso de Terminación de Obras y en su caso, si dicha Dirección General otorgó el uso y ocupación para el predio de mérito, señalando las razones o los motivos, ya que se construyeron tres niveles más por lo permitido en el Certificado de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades con número de folio 32171-191AGA09 de fecha de expedición dos de julio de dos mil nueve.----------

De la construcción. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o 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. ----------

Asimismo, dicho Reglamento, en su artículo 55 define a la licencia de construcción especial como el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación. ----------

Cabe señalar que del reconocimiento de hechos realizado el día veintinueve de abril de dos mil diez, se constató trabajos de construcción de remodelación en la fachada principal del inmueble, reparación de muros, cambios de ventanas, así como se observaron sellos de clausura total colocados por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez.----------

De las gestiones relazadas por esta Entidad se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informar si en sus archivos obran antecedentes del registro de manifestación de construcción de obra nueva para el predio de mérito.----------

Dicha Dirección General Informó que el predio motivo de la denuncia, cuenta con una Manifestación de Construcción Tipo B, número RBJB-0014-09, con fecha de vigencia del cinco de febrero del dos mil nueve al cinco de febrero de dos mil doce para obra nueva, para la construcción de quince viviendas, en un inmueble de **cuatro niveles** con dos sótanos, contenidas en una superficie de terreno de 276.00 m^2, superficie de desplante de 198.58 m^2, contemplando una superficie total de construcción de 811,191.48m^2 de los cuales 397.16 m^2 son para estacionamiento cubierto para nueve veinticuatro cajones de estacionamiento, dejando un área libre de 77.42 m^2 equivalente al 28.00% del total del predio.----------

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección de Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo que guarda el expediente CV/OV/034/2010, instaurado en el predio de mérito, y en su caso, proporcionar copia simpes de la Resolución Administrativa respectiva.----------

En virtud de lo anterior, dicha Dirección General, informó que para el predio ubicado en Calle Zempoala No. 75, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, se emitió la Resolución Administrativa de fecha veinte de abril del dos mil diez, instaurada bajo el expediente CV/OV/034/2010, mediante la cual se resolvió imponer estado de clausura total y demolición total de la obra **por rebasar los números de niveles permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente**, así como imponer una sanción pecuniaria equivalente al 5% del valor de la construcción, equivalente a la cantidad de $2,873.00 (dos mil ochocientos setenta y tres pesos 00/100 M.M.) y otra más por la cantidad de $11,492.00 (once mil cuatrocientos noventa y dos pesos 00/100), asimismo mediante acuerdo de fecha seis de diciembre de dos mil once, se ordenó la práctica de una inspección ocular al predio de mérito.----------

Derivado del último reconocimiento de hechos de fecha dieciocho de mayo de dos mil doce, se constata que el predio motivo de la denuncia ya no cuenta con sellos de clausura, además que ya está totalmente terminado la construcción de siete niveles rebasando aún por tres niveles los permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente; el Certificado de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades con número de folio 32171-191AGA09 de fecha de expedición dos de julio de dos mil nueve y la Manifestación de Construcción Tipo B, número RBJB-0014-09, con fecha de vigencia del cinco de febrero del dos mil nueve al cinco de febrero de dos mil doce.----------

En razón de lo anterior, resulta necesario que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informe si se ordenó la ejecución de la Resolución Administrativa de fecha veinte de abril del dos mil diez, instaurada bajo el expediente CV/OV/034/2010, o en su caso si se presentó algún medio de defensa al respecto. Así como que considere la realización de alguna

acción en relación a que el dieciocho de mayo de dos mil doce esta Subprocuraduría constató que la construcción continua en ejecución en etapa de acabados.----------

Del Director Responsable de Obra. Conforme lo establecido en el artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente y 32 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, el Director Responsable de Obra es la persona física auxiliar de la Administración, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que se hace responsable de la observancia de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento en comento y demás disposiciones aplicables. ----------

Asimismo, el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, prevé como obligaciones del Director Responsable de Obra, entre otras, dirigir y vigilar las obras asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, la Ley Ambiental del Distrito Federal y demás disposiciones entre otras las relativas al diseño urbano, vivienda y construcción. ----------

Aunado a lo anterior, la fracción III del artículo y reglamento en cita, señala que el Director Responsable de Obra, tiene la obligación de responder de cualquier violación a las disposiciones del Reglamento de Construcciones, precisando que en caso de no ser atendidas las instrucciones del Director Responsable de Obra por el propietario o poseedor, en relación al cumplimiento del Reglamento, debe notificarlo de inmediato a la Delegación correspondiente. ----------

En ese orden de ideas, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa se desprende que el Director Responsable de Obra con número de registro 1033, es la persona encargada de vigilar que el proyecto, que se llevó a cabo en la Calle Zempoala No. 75, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, cumpla con todos los requisitos previstos en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sin embargo dicho proyecto cuenta actualmente con siete niveles, rebasando por tres los permitidos en el Certificado de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades con número de folio 32171-191AGA09 de fecha de expedición dos de julio de dos mil nueve y la Manifestación de Construcción Tipo B, número RBJB-0014-09, con fecha de vigencia del cinco de febrero del dos mil nueve al cinco de febrero de dos mil doce.----------

Es de señalar, que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal es la encargada de aplicar las sanciones a los Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables, que determine la Comisión Dictaminadora señalada en la fracción V del artículo 45 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, independientemente de las sanciones previstas en el Capítulo II del Título Décimo Primero del reglamento en cita. ----------

Por lo anterior, es competencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal realizar las acciones oportunas con la finalidad de que se inicie el procedimiento administrativo de responsabilidad del Director Responsable de Obra, a fin de determinar la procedencia de la imposición de sanciones de acuerdo al TÍTULO DÉCIMO PRIMERO, CAPÍTULO II, del Reglamento de Construcciones multicitado al Director Responsable de Obra en la Calle Zempoala No. 75, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, específicamente por no respetar los

cuatro de niveles señalados en la Manifestación de Construcción Tipo B, número RBJB-0014-09, con fecha de vigencia del cinco de febrero del dos mil nueve al cinco de febrero de dos mil doce y el Certificado de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades con número de folio 32171-191AGA09 de fecha de expedición dos de julio de dos mil nueve, al construir tres niveles más.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

En materia de uso de suelo

- En el predio ubicado en Calle Zempoala No. 75, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, en una zonificación H4/20, (habitacional, cuatro niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre de construcción), en donde el uso de suelo para habitación está permitido.----------

- Se constató que la construcción ubicada en el predio objeto de la denuncia, no respetó la zonificación respecto al máximo número de niveles permitidos en la zonificación correspondiente de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente. ----------

- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, deberá informar si la resolución que emitió quedó firme y si se ordenó ejecutarla, por lo que hace a los niveles excedentes, así como que indique las acciones que se realizaron con motivo de la inspección ocular del seis de diciembre de dos mil once. Asimismo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de misma demarcación, informe, si el predio ubicado en Calle Zempoala No. 75, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ya presentó Aviso de Terminación de Obras y en su caso, si dicha Dirección General otorgó el uso y ocupación para el predio de mérito, señalando las razones o los motivos, ya que se construyeron tres niveles más por lo permitido en el Certificado de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades con número de folio 32171-191AGA09 de fecha de expedición dos de julio de dos mil nueve.----------

En materia de construcción

- En el predio ubicado en Calle Zempoala No. 75, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, cuenta con una con una Manifestación de Construcción Tipo B, número RBJB-0014-09, con fecha de vigencia del cinco de febrero del dos mil nueve al cinco de febrero de dos mil doce para obra nueva, para la construcción de quince viviendas, en un inmueble de cuatro niveles con dos sótanos, contenidas en una superficie de terreno de 276.00 m^2, superficie de desplante de 198.58 m^2, contemplando una superficie total de construcción de 811,191.48m^2 de los cuales 397.16 m^2 son para estacionamiento cubierto para nueve veinticuatro cajones de estacionamiento, dejando un área libre de 77.42 m^2 equivalente al 28.00% del total del predio, con lo que se estaría ajustando a lo permitido por el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades con número de folio 32171-191AGA09 de fecha de expedición dos de julio de dos mil nueve, citado con antelación, sin embargo la ejecución de dicho proyecto constructivo no se ajustó a lo manifestado en tales instrumentos.----------

- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, emitió Resolución Administrativa de fecha veinte de abril del dos mil diez, instaurada bajo el expediente CV/OV/034/2010, mediante la cual se resolvió imponer estado de clausura total y demolición total de la obra por rebasar los números de niveles permitidos por el programa Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente, así como imponer una sanción pecuniaria equivalente al 5% del valor de la construcción, equivalente a la cantidad de $2,873.00 (dos mil ochocientos setenta y tres pesos 00/100 M.M.) y otra más por la cantidad de $11.492.00 (once mil cuatrocientos noventa y dos pesos 00/100).-

- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, deberá informar si se ordenó la ejecución de la Resolución Administrativa de fecha veinte de abril del dos mil diez, instaurada bajo el expediente CV/OV/034/2010, o en su caso, si se presentó algún medio de defensa al respecto. Asimismo deberá considerar la realización de alguna acción en relación a que el dieciocho de mayo de dos mil doce esta Subprocuraduría constató que la construcción continua en ejecución en etapa de acabados.----------

Del Director Responsable de Obra

- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal cuenta con atribuciones para realizar las acciones oportunas con la finalidad de que se inicie el procedimiento administrativo a fin de determinar la procedencia de la imposición de sanciones de acuerdo al TÍTULO DÉCIMO PRIMERO, CAPÍTULO II, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal al Director Responsable de Obra con número de registro 1033, específicamente por no respetar los números cuatro de niveles señalados en la Manifestación de Construcción Tipo B, número RBJB-0014-09, con fecha de vigencia del cinco de febrero del dos mil nueve al cinco de febrero de dos mil doce y el Certificado de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades con número de folio 32171-191AGA09 de fecha de expedición dos de julio de dos mil nueve, al construir tres niveles más.-

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.- Que la construcción ejecutada en el predio ubicado en Calle Zempoala No. 75, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, contraviene la zonificación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos cinco.----------

SEGUNDO.- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizó en el ámbito de sus atribuciones las acciones de verificación y con fecha veinte de abril del dos mil diez, emitió Resolución Administrativa de fecha veinte de abril del dos mil diez, instaurada bajo el expediente CV/OV/034/2010, mediante la cual se resolvió imponer estado de clausura total y demolición total de la obra por rebasar los números de niveles permitidos por el programa Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente, así como imponer una sanción pecuniaria equivalente al 5% del valor de la construcción, equivalente a la cantidad de $2,873.00 (dos mil ochocientos

setenta y tres pesos 00/100 M.M.) y otra más por la cantidad de $11.492.00 (once mil cuatrocientos noventa y dos pesos 00/100).----------

TERCERO.- Hágase del conocimiento la presente Resolución a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, a fin de que informe, si el predio ubicado en Calle Zempoala No. 75, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal presentó Aviso de Terminación de Obras y en su caso, si dicha Dirección General otorgó el uso y ocupación para el predio de mérito, señalando las razones o los motivos, ya que se construyeron dos niveles más a lo permitido en el Certificado de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades con número de folio 32171-191AGA09 de fecha de expedición dos de julio de dos mil nueve.----------

CUARTO.- Hágase del conocimiento la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, a fin de que informe si se ordenó la ejecución de la Resolución Administrativa de fecha veinte de abril del dos mil diez, instaurada bajo el expediente CV/OV/034/2010, o en su caso, si se presentó algún medio de defensa al respecto. Así como que considere la realización de alguna acción en relación a que el dieciocho de mayo de dos mil doce esta Subprocuraduría constató que la construcción continua en ejecución en etapa de acabados.----

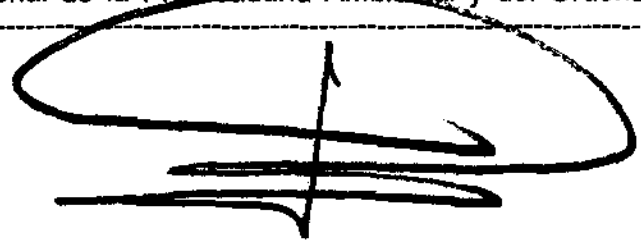
QUINTO.- Hágase del conocimiento la presente Resolución a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal a fin de que realice las acciones oportunas con la finalidad de que se inicie el procedimiento administrativo a fin de determinar la procedencia de la imposición de sanciones de acuerdo al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal al Director Responsable de Obra con número de registro 1033, específicamente por no respetar los cuatro niveles señalados en la Manifestación de Construcción Tipo B, número RBJB-0014-09.----------

SEXTO.- 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. ----------

SÉPTIMO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, para su archivo y resguardo. ----------

OCTAVO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, así como a la Direcciones General de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, y a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para efectos procedentes de acuerdo a la presente Resolución.----------

Así lo proveyó y firma por Triplicado el Lic. José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------



C.c.p **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.**- Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

CMRR/CBC/MBC