RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 MAY 2012 .----------

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 fracciones I y II, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-2347-SOT-1164, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha catorce de noviembre del 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, hizo de conocimiento de este organismo descentralizado que "(...) *SE ESTA* (sic) *REALIZANDO CONSTRUCCION* (sic) *EN AREAS* (sic) *COMUNES* (sic) *DE ACUERDO AL USO DE SUELO ESTAMOS EN H2* (sic), *Y ESTA CASA TIENE 3 NIVELES* (...) *SE APROPIARON DE 'JARDIN' EL CUAL ESTA* (sic) *CONSIDERADO COMO AREA* (sic) *COMUN* (sic), *CONSTRUYENDO UN SALON (sic) PARA REUNIONES DE TIPO RELIGIOSOS* (...) *ESTAN* (sic) *CON UNA CONSTRUCCION* (sic) *QUE AL PARECER ES AMPLIACION (sic) DE ALGUNA RECAMARA* (sic) *O BAÑO* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-5502-2010, de fecha veintinueve de noviembre de dos mil diez, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2010-2347-SOT-1164, dicho acuerdo fue notificado a la persona denunciante en fecha veinticuatro de enero del dos mil once, vía correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-5502-2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones de la Unidad Habitacional Narciso Mendoza ubicada en Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, los días once de enero del dos mil once y nueve de mayo del dos mil doce, a efecto de realizar los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de Hechos de fecha once de enero del dos mil once: ----------

"(...) *desde el espacio público* (...) *se observa un inmueble en tres niveles, el cual a simple vista denota una construcción diferente a las demás casas vecinas, pues aquellas cuentan con dos niveles* (...) *En la vista frontal del inmueble se observa una manta o lona sostenida por tres castillos que sobresalen en el primer nivel, en el cual en el extremo inferior derecho se encuentra un sello de clausura colocado por la Subdirección de Verificación y Reglamentos, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan; asimismo, del lado izquierdo a la entrada principal se encuentra una construcción techada de lámina y delimitada por reja y vidrios, en un nivel, la cual*

parece ser una ampliación del inmueble de referencia. En la parte posterior del inmueble y contiguo a la ampliación de referencia, se observa una ampliación en 2 niveles completamente terminada la cual también forma parte del inmueble de referencia (...) en la construcción techada de lámina se encuentran restos de lo que parecen ser sellos de clausura o suspensión (...) No es posible notificar el oficio PAOT-05-300/310-516-2010, toda vez que la persona presuntamente responsable de los hechos denunciados no quiso recibirlo (...) la ampliación lateral de referencia [de acuerdo con] la infraestructura de la Unidad Habitacional, al parecer se encuentra invadiendo un área común, que al parecer es un corredor o un área jardinada (...)". ----------

Reconocimiento de Hechos de fecha nueve de mayo del dos mil doce: ----------

"(...) *desde el espacio público (...) SE OBSERVA UNA VIVIENDA DE TRES NIVELES (...) QUE CON RESPECTO A LAS VIVIENDAS CONTIGUAS SE HA MODIFICADO, LAS OTRAS SON DE DOS NIVELES Y UN ÁREA VERDE O JARDÍN AL FRENTE (...) SE OBSERVA QUE ESTA ÁREA SE HA INVADIDO CON UNA AMPLIACIÓN QUE CONSISTE EN UN MEDIO MURO DE 50 CENTÍMETROS SOBRE EL QUE SE HA COLOCADO UNA ESTRUCTURA DE HERRERÍA Y ATRÁS DE ESTA SE HA COLOCADO OTRA ESTRUCTURA CON VIDRIOS Y SOBRE EL CUAL TIENE UNA CUBIERTA CON LÁMINA GALVANIZADA, ESTA AMPLIACIÓN RODEA LA PARTE PERIMETRAL DEL PREDIO EN COMENTO; EL FRENTE TIENE EN PROMEDIO UN ANCHO DE 2 METROS Y UNA LONGITUD DE 7.5 METROS APROXIMADAMENTE; EN EL COSTADO TIENE 2.3 METROS DE ANCHO, CON 13 METROS DE LONGITUD APROXIMADAMENTE Y EN PROMEDIO TIENE UNA ALTURA (...) DE 2.20 METROS APROXIMADAMENTE; TIENE DOS ACCESOS EN EL FRENTE CON PUERTAS DE HERRERÍA EN COLOR NEGRO. SOBRE LA ESTRUCTURA DE HERRERÍA DE LA AMPLIACIÓN PERIMETRAL TIENE ADHERIDOS FRAGMENTOS AÚN VISIBLES DE SELLOS DE CLAUSURA DISTRIBUIDOS EN EL FRENTE Y EN LA PARTE LATERAL, LOS MEJOR CONSERVADOS Y MÁS COMPLETOS SON LOS DEL INVEA Y LOS OTROS CORRESPONDEN A LA DELEGACIÓN TLALPAN (...) EN LA FACHADA LA AMPLIACIÓN QUE SE ENCUENTRA INVADIENDO EL ÁREA VERDE TIENE COLUMNAS Y LOSA DE CONCRETO (...) TIENE UN PAR DE CASTILLOS CON UN MEDIO MURO DE TABIQUE CON UNA ALTURA DE 60 CENTÍMETROS APROXIMADAMENTE, QUE SE HAN CUBIERTO CON PLÁSTICO. EN LA PARTE LATERAL Y AL FONDO DEL PREDIO SE HA CONSTRUIDO UN CUARTO DE DOS NIVELES CON MUROS APLANADOS (...) EN EL RESTO DE LA VIVIENDA SE OBSERVA QUE SE HA CONSTRUIDO UN TERCER NIVEL SOBRE LO QUE FORMA PARTE DE LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA ORIGINAL (...)".* ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/310-516-2010, de fecha veintinueve de noviembre del dos mil diez, esta Subprocuraduría notificó al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la obra que se lleva a cabo en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza ubicada en Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, lo relativo a la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones que debe cumplir en materias de uso del suelo, construcción e invasión a áreas comunes; al respecto, la persona presuntamente responsable de los hechos denunciados, se negó a recibir el mencionado oficio. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5503-2010, de fecha veintinueve de noviembre del dos mil diez, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, informará si obra solicitud y/o Registro de la Manifestación de Construcción para el predio de mérito, así como certificado de uso de suelo, que en cualquiera de sus modalidades haya sido presentado para el

efecto y proporcione copia de la memoria descriptiva del proyecto en comento, así como de la Constancia de Alineamiento y/o número oficial emitida para el predio en cuestión. ----------

Derivado de lo anterior, en fecha cuatro de febrero del dos mil once, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGODU/DML/2011/0134, de fecha dieciocho de enero del mismo año, a través del cual el Director de Manifestaciones y Licencias, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, informó lo siguiente: ----------

> *"(...) no existe antecedente de Autorización alguna para el domicilio antes referido, en el periodo comprendido del año 2006 a la fecha (...)".* ----------

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-251-2011, de fecha veintiuno de enero del dos mil once, esta Unidad Administrativa solicitó a la Procuradora Social del Distrito Federal, informara si el predio ubicado en Andador 30 de División del Norte Casa 13, U.H. Narciso Mendoza, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, se encuentra constituida dentro del Régimen de Propiedad en Condominio; de ser el caso, señale cuales y cuántas son las áreas comunes que se localizan en el Andador 30 de División del Norte; si alguna de dichas áreas son consideradas áreas verdes o jardinadas y si existen antecedentes de haberse iniciado algún procedimiento administrativo derivado de las obras de construcción; en su caso, cual es el estado procedimental en el que se encuentra. ----------

Es de mencionar, que a la fecha de emisión del presente instrumento, esta Entidad no se ha visto beneficiada con la respuesta correspondiente. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1013-2011, de fecha cuatro de marzo del dos mil once, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno en Tlalpan, informara las razones de hecho y de derecho que motivaron la imposición de los sellos de clausura instaurados por la Subdirección de Verificación y Reglamentos, en el inmueble motivo de denuncia y el estado en el que se encuentra el procedimiento abierto con motivo de la visita de verificación. ----------

Derivado de lo anterior, en fecha veinticuatro de marzo del dos mil once, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DJ/01305/2011, de fecha dieciocho del mismo mes y año, mediante el cual el Director Jurídico, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, informó que: ------

"(...)

- *El estado de Clausura fue impuesto de conformidad a los* (sic) *establecido por los artículos 1, 3 fracción XI, 246, 248 fracción V y 249 fracción V del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.*

- *A la fecha se encuentra en firma la Resolución Administrativa correspondiente (...) en el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-C/0429/2010.*

  (...) el día que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa el propietario del inmueble que nos ocupa no estuvo presente, aun y cuando aun y cuando se le dejo previo citatorio de ley (...) por lo que la visita de verificación se llevó desde el exterior del inmueble, desde donde (...) Personal Especializado en Funciones de Verificación, describió en su inspección ocular que 'se trata de un predio de 80 metros cuadrados en el que se observa un cuerpo constructivo de tres niveles, se

observa en la parte de enfrente una ampliación de un cuarto de 6 metros cuadrados de superficie, en el primer nivel se observa con trabajos de acabados y en segundo nivel se observan el levantamiento de 3 castillos de varilla de 5 centímetros por 10 centímetros con una altura de 2 metros y se observa el levantamiento de un muro de 3 metros de largo por 1.20 metros de altura, se observan 2 trabajadores al momento de la verificación'; por lo que los sellos de clausura fueron colocados en el exterior de la construcción sin cerrar las puertas de acceso (...) la verificación fue realizada por los trabajos de ampliación en el inmueble (...)" ----------

Asimismo, en fecha veintisiete de enero del dos mil once, esta Subprocuraduría solicitó a través del sistema de consulta en línea a la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informará si el inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, cuenta con Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, así como zonificación aplicable al inmueble de mérito; el número de viviendas, niveles y superficie de construcción máxima permitida de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. ----------

En relación con lo anterior, se recibió respuesta en fecha dieciséis de marzo del dos mil once, bajo el número de folio interno 1648, expediente interno DRPP/022/2011, en la que se informa lo siguiente: ----------

"(...) se constató que para el predio de referencia se localizó lo siguiente: Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Permitidos folio GUF.2466907 de fecha de expedición 18 de junio de 2007, en el cual de conformidad con el Programa vigente para Tlalpan de Desarrollo Urbano (...) determina que al predio de referencia le aplica la zonificación H3/50 (...)". ----------

A la respuesta en línea referida en el párrafo que antecede, se le anexó copia simple del Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio GUF.2466907, con fecha de expedición del dieciocho de junio del dos mil siete, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, con el cual se certifica que al inmueble ubicado en Andador 30 de Avenida División del Norte número 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan le corresponde la zonificación H3/50 (habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para vivienda; representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares; guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos; garitas y casetas de vigilancia se encuentran permitidos. Asimismo, dicho certificado también establece que al inmueble de referencia le aplica la Norma de Ordenación General número 14 "Usos del Suelo dentro de los Conjuntos Habitacionales". ----------

A través del oficio PAOT-05-300/310-34-2011, de fecha veintiuno de enero del dos mil once, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, para la atención de su denuncia, dicho informe se notificó en fecha diez de marzo del dos mil once, vía correo electrónico. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el capítulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos admitidos para investigación que por esta vía se atienden, son los relativos a presuntos incumplimientos en las

materias de uso de suelo, construcción e invasión a áreas comunes derivado de los trabajos de ampliación que se realizan en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan. ----------

Del Uso de Suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente y aplicable al momento de la presentación de la denuncia ciudadana ante esta Entidad, establece en su artículo 43 que **las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas** y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 3 fracción XXV dispone que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegaciones del Distrito Federal. ----------

Al respecto, el artículo 48, de la Ley de referencia señala que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios.----------

Asimismo, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en su artículo 52, que **las disposiciones en materia de construcciones regularán** el uso y ocupación de la vía pública, la nomenclatura y asignación de número oficial, el alineamiento; **las afectaciones y restricciones de construcción, edificación,** modificación, ampliación, reparación, **uso,** mantenimiento y demolición de construcciones; la explotación de yacimientos pétreos; **las responsabilidades de los propietarios y poseedores de inmuebles, así como de los concesionarios y los directores responsables de obra;** el impacto urbano y la forma de garantizar daños y perjuicios a terceros. ----------

En este sentido, los días siete de junio y veintitrés de septiembre del dos mil diez y once de abril de dos mil doce, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó la visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, documentales públicas que se valoran 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 94 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, documentales públicas con valor probatorio pleno, diligencias en las que el personal actuante hizo constar que en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, se observó la ampliación de un inmueble, consistentes en la construcción de un tercer nivel; así como una ampliación más en lo que se presume era el área verde del inmueble o área libre y una ampliación más en el primer nivel hecha a base de lámina y delimitada por reja y vidrios sobre lo que se presume es un corredor de uso común de la unidad habitacional; al momento de la visita se constataron sellos de clausura colocados por la Subdirección de Verificación y Reglamentos, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan. ----------

Para el caso que nos ocupa, se realizó la consulta a la Carta de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 13 de agosto del 2010, vigente al momento de presentar la denuncia ciudadana de mérito, para el inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, resultando que le aplica la zonificación **H2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, una vivienda cada 200 m^2 de terreno), en donde **el uso del suelo** para **una vivienda en 3 niveles** se encuentra **prohibido**. ----------

Por otra parte, de acuerdo a lo informado mediante respuesta en línea por la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, el inmueble ubicado en Andador 30 de Avenida División del Norte número 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, cuenta con Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio GUF.2466907, con fecha de expedición del dieciocho de junio del dos mil siete, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con el cual se certifica que el inmueble de mérito le corresponde una zonificación H3/50 (habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, publicado en las Gacetas Oficiales del Distrito Federal los días 7 y 10 de abril de 1997, el cual tiene 2 años de vigencia a partir de su expedición. ----------

Es de mencionar que en fecha nueve de mayo de dos mil doce, personal adscrito a esta Unidad Administrativa, llevo a cabo un segundo reconocimiento en el lugar de los hechos denunciados constando que en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, se le colocaron sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se presume que dichos sellos fueron impuestos por incumplimientos a la normatividad aplicable en materia de uso de suelo, por cuanto hace a la construcción de un nivel más y la ocupación del área libre o áreas comunes de la unidad habitacional con trabajos de ampliación realizados en el inmueble objeto de denuncia. ----------

En razón de lo anterior, se concluye que existen incumplimientos al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Tlalpan, para el inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, en el cual se llevaron a cabo trabajos de ampliación de un tercer nivel, una construcción en dos niveles en el área libre o área verde del inmueble y en planta baja del lado sureste, otra ampliación, consistente en una construcción techada a base de lámina y delimitada por reja y vidrios en lo que se presume es parte de un corredor de uso común; contraviniendo así la zonificación **H2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, una vivienda cada 200 m^2 de terreno), que establece el citado Programa; en razón de lo anterior, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, impuso el estado de clausura presumiblemente por cuanto hace a las violaciones en materia de uso de suelo. ----------

Por lo tanto, le corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, emitir la Resolución Administrativa correspondiente al inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, sancionando a los responsables por incumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano actualmente vigente en Tlalpan; en su caso, iniciar nuevo procedimiento en materia de uso de suelo y desarrollo urbano e informar a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial.. ----------

De la construcción

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé, entre otras cosas, que las obras de construcción, instalación, **modificación, ampliación**, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, **deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento,** sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

Asimismo, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento en mención, para construir, **ampliar,** reparar o modificar una obra o instalación el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos **deben registrar la manifestación de construcción correspondiente** ante la Delegación respectiva. ----------

Aunado a esto, el artículo 61 del Reglamento en cita, menciona 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, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento.** ----------

Es de mencionar que, en el artículo 5 del multicitado Reglamento mandata que las áreas competentes en las Delegaciones para registrar manifestaciones de construcción, expedir licencias de construcción especial, permisos y/o autorizaciones, deben contar con un profesional calificado con registro vigente de Director Responsable de Obra, con objeto de que emita las opiniones especializadas que le sean requeridas. ---------

Aunado a todo lo anterior, el artículo 253 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, menciona que **se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas,** de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, **cuando se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente** el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, **la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en ese Reglamento.** -----

Adicionalmente, el artículo 246 del Reglamento en cuestión señala que la autoridad competente impondrá las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes, en los términos de ese Reglamento y demás disposiciones aplicables, independientemente de la responsabilidad civil o penal que resulte, sanciones que podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables, por lo que la imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.----------

Aunado a lo anterior, el artículo 250 fracciones I y II del Reglamento en cita, establece que independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la autoridad competente procederá a la clausura de las obras o instalaciones terminadas cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción, o se haya ejecutado sin licencia de construcción especial; asimismo, el estado de clausura podrá ser total o parcial y no será levantado hasta en tanto no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados, en los términos del artículo 66 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

No obstante, en caso de que el propietario o poseedor de un predio o de un inmueble no cumpla con las órdenes de la Administración, la misma autoridad, previo dictamen que emita u ordene, estará facultada para ejecutar, a costa del propietario o poseedor, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado cuando un inmueble se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, lo anterior, de conformidad con el artículo 254 fracción I, del citado Reglamento.----------

Al respecto, mediante oficio DGODU/DML/2011/0134, de fecha dieciocho de febrero del dos mil once, el Director de Manifestaciones y Licencias, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, informó que para el inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, no existen antecedentes de permisos o autorizaciones en materia de construcción, en el periodo comprendido del año 2006 a la fecha. ----------

Asimismo, a través del oficio DJ/01305/2011, de fecha dieciocho de marzo de dos mil once, el Director Jurídico, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, informó que se llevó a cabo verificación administrativa por cuanto hace a los trabajos de ampliación que se ejecutaron en el inmueble motivo de denuncia, imponiendo el estado de clausura de acuerdo con lo que establecen los artículos 1, que prevé que las obras de ampliación deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables; 3 fracción XI, con el cual se insta a la Administración como la facultada para ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución; 246, señala que la autoridad competente impondrá las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes; 248 fracción V, que estable que una de las sanciones por infracciones al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal es la clausura parcial o total; y 249 fracción V, establece que la autoridad competente procederá a clausurar las obras o instalaciones en ejecución, cuando se obstaculice o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de verificación reglamentaria del personal autorizado por la Administración; todos, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; a la fecha se encuentra en firma la Resolución Administrativa correspondiente al procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-C/0429/2010. ----------

No obstante lo anterior, en fecha nueve de mayo de dos mil doce, personal adscrito a esta Entidad, llevo a cabo un segundo reconocimiento en el lugar de los hechos denunciados constando que aún existen restos de sellos de clausura colocados por la Subdirección de Verificación y Reglamentos, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, en la ampliación ejecutada en el inmueble en comento. ----------

Por lo tanto, en lo descrito anteriormente, se concluye que en materia de construcciones, existen incumplimientos para el inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, en el cual se llevaron a cabo trabajos de ampliación de un tercer nivel, una construcción en dos niveles en lo que se presume era el área libre o jardín del inmueble y en planta baja del lado sureste, otra ampliación, consistente en una construcción techada a base de lámina y delimitada por reja y vidrios en lo que se presume es parte de un corredor de uso común de la Unidad Habitacional, las cuales se llevaron a cabo sin contar con las autorizaciones correspondientes, en razón de lo anterior, la Subdirección de Verificación y Reglamentos,

adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, impuso el estado de clausura por cuanto hace a los trabajos de ampliación realizados. ----------

En este sentido, le corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, sancionar a los responsables de la construcción ejecutada en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, de conformidad con lo establecido en los artículos 246 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; considerando la demolición de los citados trabajos de construcción, de conformidad con lo establecido en el artículo 254 fracción I del citado Reglamento. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- Se incumple con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Tlalpan, para el inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, en el cual se llevaron a cabo trabajos de ampliación de un tercer nivel, una construcción en dos niveles en el área libre o área verde del inmueble y en planta baja del lado sureste, otra ampliación, consistente en una construcción techada a base de lámina y delimitada por reja y vidrios en lo que se presume es parte de un corredor de uso común de la unidad habitacional; contraviniendo así la zonificación H2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, una vivienda cada 200 m^2 de terreno), que establece el citado Programa; en razón de lo anterior, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, impuso el estado de clausura presumiblemente por cuanto hace a las violaciones en materia de uso de suelo. ----------

- En materia de construcciones, existen incumplimientos para el inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, en el cual se llevaron a cabo trabajos de construcción de un tercer nivel, una construcción en dos niveles en el área libre del inmueble y en planta baja del lado sureste, otra ampliación, consistente en una construcción techada a base de lámina y delimitada por reja y vidrios en lo que se presume es parte de un corredor de uso común de la Unidad Habitacional, las cuales se llevaron a cabo sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, en razón de lo anterior, la Subdirección de Verificación y Reglamentos, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, impuso el estado de clausura por cuanto hace a los trabajos de construcción realizados. ----------

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.- Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, emitir la Resolución Administrativa correspondiente al inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, sancionando a los responsables, por incumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano actualmente vigente en Tlalpan; en su caso, iniciar nuevo procedimiento en materia de uso de suelo y desarrollo urbano e informar a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial. ----------

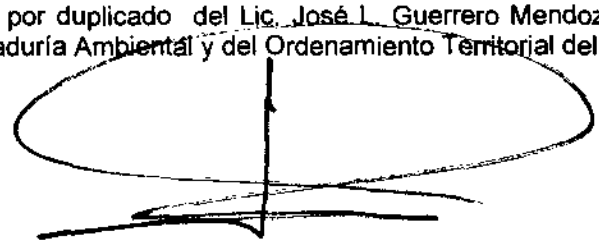
SEGUNDO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, sancionar a los responsables de la construcción ejecutada en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, de conformidad con lo establecido en los artículos 246 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; considerando la demolición de los citados trabajos de construcción, de conformidad con lo establecido en el artículo 254 fracción I del citado Reglamento. ----------

TERCERO.- 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, en relación con la VI 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 Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, con la finalidad de que se valoren los argumentos vertidos en el presente instrumento. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado del 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.-** Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.- Presente.

BEMG/JEGM/SRM

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 MAY 2012 .----------

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 fracciones I y II, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-2347-SOT-1164, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha catorce de noviembre del 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, hizo de conocimiento de este organismo descentralizado que "(...) *SE ESTA* (sic) *REALIZANDO CONSTRUCCION* (sic) *EN AREAS* (sic) *COMUNES* (sic) *DE ACUERDO AL USO DE SUELO ESTAMOS EN H2* (sic), *Y ESTA CASA TIENE 3 NIVELES* (...) *SE APROPIARON DE 'JARDIN' EL CUAL ESTA* (sic) *CONSIDERADO COMO AREA* (sic) *COMUN* (sic), *CONSTRUYENDO UN SALON (sic) PARA REUNIONES DE TIPO RELIGIOSOS* (...) *ESTAN* (sic) *CON UNA CONSTRUCCION* (sic) *QUE AL PARECER ES AMPLIACION (sic) DE ALGUNA RECAMARA* (sic) *O BAÑO* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-5502-2010, de fecha veintinueve de noviembre de dos mil diez, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2010-2347-SOT-1164, dicho acuerdo fue notificado a la persona denunciante en fecha veinticuatro de enero del dos mil once, vía correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-5502-2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones de la Unidad Habitacional Narciso Mendoza ubicada en Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, los días once de enero del dos mil once y nueve de mayo del dos mil doce, a efecto de realizar los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de Hechos de fecha once de enero del dos mil once: ----------

"(...) *desde el espacio público* (...) *se observa un inmueble en tres niveles, el cual a simple vista denota una construcción diferente a las demás casas vecinas, pues aquellas cuentan con dos niveles* (...) *En la vista frontal del inmueble se observa una manta o lona sostenida por tres castillos que sobresalen en el primer nivel, en el cual en el extremo inferior derecho se encuentra un sello de clausura colocado por la Subdirección de Verificación y Reglamentos, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan; asimismo, del lado izquierdo a la entrada principal se encuentra una construcción techada de lámina y delimitada por reja y vidrios, en un nivel, la cual*

parece ser una ampliación del inmueble de referencia. En la parte posterior del inmueble y contiguo a la ampliación de referencia, se observa una ampliación en 2 niveles completamente terminada la cual también forma parte del inmueble de referencia (...) en la construcción techada de lámina se encuentran restos de lo que parecen ser sellos de clausura o suspensión (...) No es posible notificar el oficio PAOT-05-300/310-516-2010, toda vez que la persona presuntamente responsable de los hechos denunciados no quiso recibirlo (...) la ampliación lateral de referencia [de acuerdo con] la infraestructura de la Unidad Habitacional, al parecer se encuentra invadiendo un área común, que al parecer es un corredor o un área jardinada (...)". ----------

Reconocimiento de Hechos de fecha nueve de mayo del dos mil doce: ----------

"(...) desde el espacio público (...) SE OBSERVA UNA VIVIENDA DE TRES NIVELES (...) QUE CON RESPECTO A LAS VIVIENDAS CONTIGUAS SE HA MODIFICADO, LAS OTRAS SON DE DOS NIVELES Y UN ÁREA VERDE O JARDÍN AL FRENTE (...) SE OBSERVA QUE ESTA ÁREA SE HA INVADIDO CON UNA AMPLIACIÓN QUE CONSISTE EN UN MEDIO MURO DE 50 CENTÍMETROS SOBRE EL QUE SE HA COLOCADO UNA ESTRUCTURA DE HERRERÍA Y ATRÁS DE ESTA SE HA COLOCADO OTRA ESTRUCTURA CON VIDRIOS Y SOBRE EL CUAL TIENE UNA CUBIERTA CON LÁMINA GALVANIZADA, ESTA AMPLIACIÓN RODEA LA PARTE PERIMETRAL DEL PREDIO EN COMENTO; EL FRENTE TIENE EN PROMEDIO UN ANCHO DE 2 METROS Y UNA LONGITUD DE 7.5 METROS APROXIMADAMENTE; EN EL COSTADO TIENE 2.3 METROS DE ANCHO, CON 13 METROS DE LONGITUD APROXIMADAMENTE Y EN PROMEDIO TIENE UNA ALTURA (...) DE 2.20 METROS APROXIMADAMENTE; TIENE DOS ACCESOS EN EL FRENTE CON PUERTAS DE HERRERÍA EN COLOR NEGRO. SOBRE LA ESTRUCTURA DE HERRERÍA DE LA AMPLIACIÓN PERIMETRAL TIENE ADHERIDOS FRAGMENTOS AÚN VISIBLES DE SELLOS DE CLAUSURA DISTRIBUIDOS EN EL FRENTE Y EN LA PARTE LATERAL, LOS MEJOR CONSERVADOS Y MÁS COMPLETOS SON LOS DEL INVEA Y LOS OTROS CORRESPONDEN A LA DELEGACIÓN TLALPAN (...) EN LA FACHADA LA AMPLIACIÓN QUE SE ENCUENTRA INVADIENDO EL ÁREA VERDE TIENE COLUMNAS Y LOSA DE CONCRETO (...) TIENE UN PAR DE CASTILLOS CON UN MEDIO MURO DE TABIQUE CON UNA ALTURA DE 60 CENTÍMETROS APROXIMADAMENTE, QUE SE HAN CUBIERTO CON PLÁSTICO. EN LA PARTE LATERAL Y AL FONDO DEL PREDIO SE HA CONSTRUIDO UN CUARTO DE DOS NIVELES CON MUROS APLANADOS (...) EN EL RESTO DE LA VIVIENDA SE OBSERVA QUE SE HA CONSTRUIDO UN TERCER NIVEL SOBRE LO QUE FORMA PARTE DE LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA ORIGINAL (...)". ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/310-516-2010, de fecha veintinueve de noviembre del dos mil diez, esta Subprocuraduría notificó al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la obra que se lleva a cabo en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza ubicada en Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, lo relativo a la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones que debe cumplir en materias de uso del suelo, construcción e invasión a áreas comunes; al respecto, la persona presuntamente responsable de los hechos denunciados, se negó a recibir el mencionado oficio. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5503-2010, de fecha veintinueve de noviembre del dos mil diez, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, informará si obra solicitud y/o Registro de la Manifestación de Construcción para el predio de mérito, así como certificado de uso de suelo, que en cualquiera de sus modalidades haya sido presentado para el

efecto y proporcione copia de la memoria descriptiva del proyecto en comento, así como de la Constancia de Alineamiento y/o número oficial emitida para el predio en cuestión. ----------

Derivado de lo anterior, en fecha cuatro de febrero del dos mil once, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGODU/DML/2011/0134, de fecha dieciocho de enero del mismo año, a través del cual el Director de Manifestaciones y Licencias, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, informó lo siguiente: ----------

"(...) *no existe antecedente de Autorización alguna para el domicilio antes referido, en el periodo comprendido del año 2006 a la fecha* (...)". ----------

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-251-2011, de fecha veintiuno de enero del dos mil once, esta Unidad Administrativa solicitó a la Procuradora Social del Distrito Federal, informara si el predio ubicado en Andador 30 de División del Norte Casa 13, U.H. Narciso Mendoza, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, se encuentra constituida dentro del Régimen de Propiedad en Condominio; de ser el caso, señale cuales y cuántas son las áreas comunes que se localizan en el Andador 30 de División del Norte; si alguna de dichas áreas son consideradas áreas verdes o jardinadas y si existen antecedentes de haberse iniciado algún procedimiento administrativo derivado de las obras de construcción; en su caso, cual es el estado procedimental en el que se encuentra. ----------

Es de mencionar, que a la fecha de emisión del presente instrumento, esta Entidad no se ha visto beneficiada con la respuesta correspondiente. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1013-2011, de fecha cuatro de marzo del dos mil once, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno en Tlalpan, informara las razones de hecho y de derecho que motivaron la imposición de los sellos de clausura instaurados por la Subdirección de Verificación y Reglamentos, en el inmueble motivo de denuncia y el estado en el que se encuentra el procedimiento abierto con motivo de la visita de verificación. ----------

Derivado de lo anterior, en fecha veinticuatro de marzo del dos mil once, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DJ/01305/2011, de fecha dieciocho del mismo mes y año, mediante el cual el Director Jurídico, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, informó que: ----------

"(...)

- *El estado de Clausura fue impuesto de conformidad a los* (sic) *establecido por los artículos 1, 3 fracción XI, 246, 248 fracción V y 249 fracción V del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.*

- *A la fecha se encuentra en firma la Resolución Administrativa correspondiente* (...) *en el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-C/0429/2010.*

  (...) *el día que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa el propietario del inmueble que nos ocupa no estuvo presente, aun y cuando aun y cuando se le dejo previo citatorio de ley* (...) *por lo que la visita de verificación se llevó desde el exterior del inmueble, desde donde* (...) *Personal Especializado en Funciones de Verificación, describió en su inspección ocular que 'se trata de un predio de 80 metros cuadrados en el que se observa un cuerpo constructivo de tres niveles, se*

observa en la parte de enfrente una ampliación de un cuarto de 6 metros cuadrados de superficie, en el primer nivel se observa con trabajos de acabados y en segundo nivel se observan el levantamiento de 3 castillos de varilla de 5 centímetros por 10 centímetros con una altura de 2 metros y se observa el levantamiento de un muro de 3 metros de largo por 1.20 metros de altura, se observan 2 trabajadores al momento de la verificación'; por lo que los sellos de clausura fueron colocados en el exterior de la construcción sin cerrar las puertas de acceso (...) la verificación fue realizada por los trabajos de ampliación en el inmueble (...)" ----------

Asimismo, en fecha veintisiete de enero del dos mil once, esta Subprocuraduría solicitó a través del sistema de consulta en línea a la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informará si el inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, cuenta con Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, así como zonificación aplicable al inmueble de mérito; el número de viviendas, niveles y superficie de construcción máxima permitida de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. ----------

En relación con lo anterior, se recibió respuesta en fecha dieciséis de marzo del dos mil once, bajo el número de folio interno 1648, expediente interno DRPP/022/2011, en la que se informa lo siguiente: ----------

"(...) *se constató que para el predio de referencia se localizó lo siguiente: Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Permitidos folio GUF.2466907 de fecha de expedición 18 de junio de 2007, en el cual de conformidad con el Programa vigente para Tlalpan de Desarrollo Urbano (...) determina que al predio de referencia le aplica la zonificación H3/50 (...)*". ----------

A la respuesta en línea referida en el párrafo que antecede, se le anexó copia simple del Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio GUF.2466907, con fecha de expedición del dieciocho de junio del dos mil siete, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, con el cual se certifica que al inmueble ubicado en Andador 30 de Avenida División del Norte número 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan le corresponde la zonificación H3/50 (habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para vivienda; representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares; guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos; garitas y casetas de vigilancia se encuentran permitidos. Asimismo, dicho certificado también establece que al inmueble de referencia le aplica la Norma de Ordenación General número 14 "Usos del Suelo dentro de los Conjuntos Habitacionales". ----------

A través del oficio PAOT-05-300/310-34-2011, de fecha veintiuno de enero del dos mil once, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, para la atención de su denuncia, dicho informe se notificó en fecha diez de marzo del dos mil once, vía correo electrónico. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el capítulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos admitidos para investigación que por esta vía se atienden, son los relativos a presuntos incumplimientos en las

materias de uso de suelo, construcción e invasión a áreas comunes derivado de los trabajos de ampliación que se realizan en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan. ----------

Del Uso de Suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente y aplicable al momento de la presentación de la denuncia ciudadana ante esta Entidad, establece en su artículo 43 que **las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas** y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 3 fracción XXV dispone que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegaciones del Distrito Federal. ----------

Al respecto, el artículo 48, de la Ley de referencia señala que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios.----------

Asimismo, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en su artículo 52, que **las disposiciones en materia de construcciones regularán** el uso y ocupación de la vía pública, la nomenclatura y asignación de número oficial, el alineamiento; **las afectaciones y restricciones de construcción, edificación,** modificación, ampliación, reparación, **uso,** mantenimiento y demolición de construcciones; la explotación de yacimientos pétreos; **las responsabilidades de los propietarios y poseedores de inmuebles, así como de los concesionarios y los directores responsables de obra;** el impacto urbano y la forma de garantizar daños y perjuicios a terceros. ----------

En este sentido, los días siete de junio y veintitrés de septiembre del dos mil diez y once de abril de dos mil doce, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó la visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, documentales públicas que se valoran 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 94 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, documentales públicas con valor probatorio pleno, diligencias en las que el personal actuante hizo constar que en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, se observó la ampliación de un inmueble, consistentes en la construcción de un tercer nivel; así como una ampliación más en lo que se presume era el área verde del inmueble o área libre y una ampliación más en el primer nivel hecha a base de lámina y delimitada por reja y vidrios sobre lo que se presume es un corredor de uso común de la unidad habitacional; al momento de la visita se constataron sellos de clausura colocados por la Subdirección de Verificación y Reglamentos, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan. ----------

Para el caso que nos ocupa, se realizó la consulta a la Carta de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 13 de agosto del 2010, vigente al momento de presentar la denuncia ciudadana de mérito, para el inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, resultando que le aplica la zonificación **H2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, una vivienda cada 200 m^2 de terreno), en donde **el uso del suelo** para **una vivienda en 3 niveles** se encuentra **prohibido**. ----------

Por otra parte, de acuerdo a lo informado mediante respuesta en línea por la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, el inmueble ubicado en Andador 30 de Avenida División del Norte número 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, cuenta con Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio GUF.2466907, con fecha de expedición del dieciocho de junio del dos mil siete, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con el cual se certifica que el inmueble de mérito le corresponde una zonificación H3/50 (habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, publicado en las Gacetas Oficiales del Distrito Federal los días 7 y 10 de abril de 1997, el cual tiene 2 años de vigencia a partir de su expedición. ----------

Es de mencionar que en fecha nueve de mayo de dos mil doce, personal adscrito a esta Unidad Administrativa, llevo a cabo un segundo reconocimiento en el lugar de los hechos denunciados constando que en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, se le colocaron sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se presume que dichos sellos fueron impuestos por incumplimientos a la normatividad aplicable en materia de uso de suelo, por cuanto hace a la construcción de un nivel más y la ocupación del área libre o áreas comunes de la unidad habitacional con trabajos de ampliación realizados en el inmueble objeto de denuncia. ----------

En razón de lo anterior, se concluye que existen incumplimientos al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Tlalpan, para el inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, en el cual se llevaron a cabo trabajos de ampliación de un tercer nivel, una construcción en dos niveles en el área libre o área verde del inmueble y en planta baja del lado sureste, otra ampliación, consistente en una construcción techada a base de lámina y delimitada por reja y vidrios en lo que se presume es parte de un corredor de uso común; contraviniendo así la zonificación **H2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, una vivienda cada 200 m^2 de terreno), que establece el citado Programa; en razón de lo anterior, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, impuso el estado de clausura presumiblemente por cuanto hace a las violaciones en materia de uso de suelo. ----------

Por lo tanto, le corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, emitir la Resolución Administrativa correspondiente al inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, sancionando a los responsables por incumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano actualmente vigente en Tlalpan; en su caso, iniciar nuevo procedimiento en materia de uso de suelo y desarrollo urbano e informar a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial.. ----------

De la construcción

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé, entre otras cosas, que las obras de construcción, instalación, **modificación, ampliación**, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, **deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento,** sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

Asimismo, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento en mención, para construir, **ampliar,** reparar o modificar una obra o instalación el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos **deben registrar la manifestación de construcción correspondiente** ante la Delegación respectiva. ----------

Aunado a esto, el artículo 61 del Reglamento en cita, menciona 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, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento.** ----------

Es de mencionar que, en el artículo 5 del multicitado Reglamento mandata que las áreas competentes en las Delegaciones para registrar manifestaciones de construcción, expedir licencias de construcción especial, permisos y/o autorizaciones, deben contar con un profesional calificado con registro vigente de Director Responsable de Obra, con objeto de que emita las opiniones especializadas que le sean requeridas. --------

Aunado a todo lo anterior, el artículo 253 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, menciona que **se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas,** de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, **cuando se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente** el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, **la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en ese Reglamento.** -----

Adicionalmente, el artículo 246 del Reglamento en cuestión señala que la autoridad competente impondrá las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes, en los términos de ese Reglamento y demás disposiciones aplicables, independientemente de la responsabilidad civil o penal que resulte, sanciones que podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables, por lo que la imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.----------

Aunado a lo anterior, el artículo 250 fracciones I y II del Reglamento en cita, establece que independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la autoridad competente procederá a la clausura de las obras o instalaciones terminadas cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción, o se haya ejecutado sin licencia de construcción especial; asimismo, el estado de clausura podrá ser total o parcial y no será levantado hasta en tanto no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados, en los términos del artículo 66 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

No obstante, en caso de que el propietario o poseedor de un predio o de un inmueble no cumpla con las órdenes de la Administración, la misma autoridad, previo dictamen que emita u ordene, estará facultada para ejecutar, a costa del propietario o poseedor, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado cuando un inmueble se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, lo anterior, de conformidad con el artículo 254 fracción I, del citado Reglamento.----------

Al respecto, mediante oficio DGODU/DML/2011/0134, de fecha dieciocho de febrero del dos mil once, el Director de Manifestaciones y Licencias, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, informó que para el inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, no existen antecedentes de permisos o autorizaciones en materia de construcción, en el periodo comprendido del año 2006 a la fecha. ----------

Asimismo, a través del oficio DJ/01305/2011, de fecha dieciocho de marzo de dos mil once, el Director Jurídico, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, informó que se llevó a cabo verificación administrativa por cuanto hace a los trabajos de ampliación que se ejecutaron en el inmueble motivo de denuncia, imponiendo el estado de clausura de acuerdo con lo que establecen los artículos 1, que prevé que las obras de ampliación deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables; 3 fracción XI, con el cual se insta a la Administración como la facultada para ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución; 246, señala que la autoridad competente impondrá las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes; 248 fracción V, que estable que una de las sanciones por infracciones al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal es la clausura parcial o total; y 249 fracción V, establece que la autoridad competente procederá a clausurar las obras o instalaciones en ejecución, cuando se obstaculice o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de verificación reglamentaria del personal autorizado por la Administración; todos, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; a la fecha se encuentra en firma la Resolución Administrativa correspondiente al procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-C/0429/2010. ----------

No obstante lo anterior, en fecha nueve de mayo de dos mil doce, personal adscrito a esta Entidad, llevo a cabo un segundo reconocimiento en el lugar de los hechos denunciados constando que aún existen restos de sellos de clausura colocados por la Subdirección de Verificación y Reglamentos, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, en la ampliación ejecutada en el inmueble en comento. ----------

Por lo tanto, en lo descrito anteriormente, se concluye que en materia de construcciones, existen incumplimientos para el inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, en el cual se llevaron a cabo trabajos de ampliación de un tercer nivel, una construcción en dos niveles en lo que se presume era el área libre o jardín del inmueble y en planta baja del lado sureste, otra ampliación, consistente en una construcción techada a base de lámina y delimitada por reja y vidrios en lo que se presume es parte de un corredor de uso común de la Unidad Habitacional, las cuales se llevaron a cabo sin contar con las autorizaciones correspondientes, en razón de lo anterior, la Subdirección de Verificación y Reglamentos,

adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, impuso el estado de clausura por cuanto hace a los trabajos de ampliación realizados. ----------

En este sentido, le corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, sancionar a los responsables de la construcción ejecutada en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, de conformidad con lo establecido en los artículos 246 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; considerando la demolición de los citados trabajos de construcción, de conformidad con lo establecido en el artículo 254 fracción I del citado Reglamento. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- Se incumple con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Tlalpan, para el inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, en el cual se llevaron a cabo trabajos de ampliación de un tercer nivel, una construcción en dos niveles en el área libre o área verde del inmueble y en planta baja del lado sureste, otra ampliación, consistente en una construcción techada a base de lámina y delimitada por reja y vidrios en lo que se presume es parte de un corredor de uso común de la unidad habitacional; contraviniendo así la zonificación H2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, una vivienda cada 200 m^2 de terreno), que establece el citado Programa; en razón de lo anterior, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, impuso el estado de clausura presumiblemente por cuanto hace a las violaciones en materia de uso de suelo. ----------

- En materia de construcciones, existen incumplimientos para el inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, en el cual se llevaron a cabo trabajos de construcción de un tercer nivel, una construcción en dos niveles en el área libre del inmueble y en planta baja del lado sureste, otra ampliación, consistente en una construcción techada a base de lámina y delimitada por reja y vidrios en lo que se presume es parte de un corredor de uso común de la Unidad Habitacional, las cuales se llevaron a cabo sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, en razón de lo anterior, la Subdirección de Verificación y Reglamentos, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, impuso el estado de clausura por cuanto hace a los trabajos de construcción realizados. ----------

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.- Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, emitir la Resolución Administrativa correspondiente al inmueble ubicado en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, sancionando a los responsables, por incumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano actualmente vigente en Tlalpan; en su caso, iniciar nuevo procedimiento en materia de uso de suelo y desarrollo urbano e informar a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial. ----------

SEGUNDO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, sancionar a los responsables de la construcción ejecutada en la Unidad Habitacional Narciso Mendoza de Avenida División del Norte Andador 30, número interior 13, Colonia Villa Coapa, Delegación Tlalpan, de conformidad con lo establecido en los artículos 246 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; considerando la demolición de los citados trabajos de construcción, de conformidad con lo establecido en el artículo 254 fracción I del citado Reglamento. ----------

TERCERO.- 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, en relación con la VI 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 Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, con la finalidad de que se valoren los argumentos vertidos en el presente instrumento. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado del 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.-** Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.- Presente.

REMG/JELN/SRM