Expediente: PAOT-2013-IO-101-SOT-69

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiocho de febrero de dos mil catorce. ----------

La Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III, 30 BIS, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, 90 fracción I y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-IO-101-SOT-69, relacionado con la investigación realizada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Visto el correo electrónico en el que se informa al Jefe Delegacional en Miguel Hidalgo diversas irregularidades realizadas en el predio ubicado en calle Sierra Tarahumara, número 100, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo. ----------

En ese tenor, el titular de esta Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, acordó el Inicio de la Investigación de Oficio con motivo de las presuntas contravenciones a las disposiciones jurídicas en materia de uso de suelo y/o del ordenamiento territorial en el inmueble ubicado en calle Sierra Tarahumara, número 100, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Radicación de fecha trece de agosto de dos mil trece, admitió a trámite la denuncia antes mencionada respecto a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción, radicándose al interior de esta unidad administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2013-IO-101-SOT-69. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEGUNDO del Acuerdo de Radicación antes señalado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, acudió al lugar relacionado con los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciadas correspondientes en las que se asentó lo siguiente: ----------

Acta circunstanciada de fecha diecinueve de agosto de dos mil trece: ----------

> *"(...) un lote de aproximadamente de 40m de frente, en donde se ven que están realizando labores de remodelación y mantenimiento en la puerta principal lugar donde estaban 3 trabajadores (...) para recabar más información al respecto (...) además nos manifestó que en los límites de ambos predios había una buganvilia y que ellos la podaron, pero que había quedado en restituirla(...) se logró observar unos bultos de cemento (...) pero no se*

observaba que hubiera rastros de alguna construcción. Al salir de ahí el Arquitecto ya había llegado y nos atendió, le comentamos el motivo de nuestra visita y de manera inmediata negó dichos hechos y nos invitó a pasar para demostrarlo, al entrar se nota del lado derecho del predio un letrero que dice Komstudio y en lo que refiere a el inmueble está construido 3 niveles de manera irregular totalmente deshabitada en el piso se nota mucho polvo debido a las remodelaciones que han hecho pero no se notan cabios estructurales en la construcción solo es pintura y cambio de piso(...)". ----------

Acta circunstanciada de fecha trece de febrero de dos mil catorce: ----------

"(...) se observa el inmueble de referencia con el acceso de un portón con fachada blanca y enredadera en las bardas. No se observan, desde la vía pública, indicios de actividades de construcción por lo que se procede a tocar a la puerta, sin que hubiera persona que nos atenida. Recorriendo perimetralmente el inmueble se aprecia que es una casa-habitación presumiblemente de tres niveles, observándose que las ventanas del último nivel ya tienen cortinas (...)". ----------

De igual forma, en la diligencia de fecha diecinueve de agosto de dos mil trece, se notificó el oficio PAOT-05-300/320-395-2013 de fecha diecinueve de agosto de dos mil trece, por medio del cual se hace del conocimiento al propietario, poseedor y/o responsable de la obra el objeto de esta denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones y aportara los elementos de convicción conducentes. En respuesta, en fecha veintiocho de agosto de dos mil trece, se presentó escrito en el que se realizaron las manifestaciones correspondientes y se presentó un plano arquitectónico del interior del inmueble, mismo que se tuvo como presentado mediante Acuerdo de fecha tres de septiembre de dos mil trece. --

En este sentido, en fecha veintiuno de agosto de dos mil trece, se solicitó vía internet a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, informar si contaba con antecedente de certificado de zonificación en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de investigación, así como la zonificación que aplica a dicho inmueble. Por lo que, en fecha once de septiembre dos mil trece, esa Dirección General informó vía internet que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Miguel Hidalgo, al predio de referencia le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9m de altura, 55% de área libre, 1 vivienda cada 1500 m^2, asimismo que cuenta con 1 ingreso de solicitud de Certificado, mismo que fue remitido en fecha diecisiete de octubre de dos mil trece. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3257-2013 de fecha diecinueve de agosto de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informar si otorgó Registro de Manifestación de Construcción y si cuenta con Certificado de Uso de Suelo, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Memoria Descriptiva y Planos del Proyecto arquitectónico para el predio objeto de investigación. En respuesta, mediante oficio DGOPDU/DDU/SL/4832/2013 recibido en fecha veintiocho de agosto de dos mil trece, el Director de Desarrollo Urbano de esa Delegación informó que no cuenta con antecedente para el predio de referencia.----------

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-4220-2013 de fecha dieciséis de octubre de dos mil trece se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo informar si cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción. Al respecto, mediante oficio DOPDU/DDU/SL/6133/2013 recibido en fecha cinco de noviembre de dos mil trece, el Director de Desarrollo Urbano de esa Delegación informó que no cuenta con antecedente del mismo. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3262-2013 de fecha diecinueve de agosto de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo implementar acciones de verificación en materia de construcción en el predio de referencia. En respuesta, mediante oficio MH/DGJSL/DVR/2507/2013 recibido en fecha diez de septiembre de dos mil trece, el Director de Verificación y Reglamentos de esa Delegación informó que se realizó en fecha dieciséis de agosto de dos mil trece, la orden de verificación número 1745/2013/OB turnándose las actuaciones correspondientes a la Subdirección de Calificación de Infracciones para su atención procedente. ---------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4221-2013 de fecha dieciséis de octubre de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Miguel Hidalgo informar si cuenta con antecedente de Dictámenes Técnicos y Autorizaciones para llevar a cabo el derribo de árboles existentes en el predio objeto de investigación. En respuesta, mediante oficio DGSU/DMU/653/2013 recibido en fecha siete de noviembre de dos mil trece, el Director de Mejoramiento Urbano de esa Delegación informó que no cuenta con antecedente de autorización poda y/o derribo de sujetos forestales. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación son los relativos a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo y construcción por las actividades realizadas en el predio ubicado en calle Sierra Tarahumara, número 100, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación son los relativos a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo y construcción por las actividades realizadas en el predio ubicado en calle Sierra Tarahumara, número 100, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal.----------

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

Uso de Suelo

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece las bases de la política del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.-----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas física o moral, pública o privada, 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 forma, el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, determinan la clasificación del suelo y la zonificación primaria como suelo urbano y suelo de conservación. ----------

A su vez, el artículo 51 fracción I de la Ley en cita, señala que para la zonificación de suelo urbano, considerará los usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacio abierto y área verdes. ----------

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de Planeación del desarrollo urbano. ----------

El Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es un organismo descentralizado del Gobierno del Distrito Federal, el cual, de acuerdo con la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal emitida el 26 de enero del 2010, tiene competencia en materia de verificación, por tal motivo es el facultado en practicar visitas de verificación administrativa entre otras materias en desarrollo urbano y uso de suelo de conformidad con el artículo 7 apartado A, fracción I inciso d) de la Ley de referencia. ----------

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, respecto del predio ubicado calle Sierra Tarahumara, número 100, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal, resultando que tiene la zonificación Habitación Unifamiliar 3 niveles o 9 metros de altura, 55% de área libre, en la que de acuerdo al Programa Parcial Lomas de Chapultepec del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo publicado en el Diario Oficial de la Federación el catorce de septiembre de mil novecientos noventa y dos el cual se ratificó textualmente en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, publicado el 30 de septiembre de 2008 en la

Gaceta Oficial del Distrito Federal, sólo se permite el uso de suelo para vivienda, embajadas, jardines y parques. ----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó en fecha diecinueve de agosto de dos mil trece, el reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, en la que se hizo constar, entre otras cosas la existencia de un inmueble con trabajos de remodelación de interiores y mantenimiento en la puerta principal de un inmueble de tres niveles, con un letrero que refiere "Komstudio". ----------

Asimismo, conforme a lo establecido en la tesis con número de registro 186243 de la novena época del Tribunal Colegiado de Circuito, del Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta XVI, Agosto de dos mil doce, Página 1306, Tesis: V.3o.10C, misma que señala que tiene valor probatorio la información proveniente de internet, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta vía electrónica a la página web de la palaba "Komstudio", resultado que en su página de Facebook refiere que se realizan actividades de arquitectura, interiorismo y desarrollo inmobiliario. ----------

En este sentido, de las documentales que integran el expediente al rubro citado se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 246-151POJO13 de fecha de expedición del dieciséis de enero del dos mil trece, en el cual señala que al predio de referencia le aplica la zonificación Habitación Unifamiliar 3 niveles o 9 metros de altura, 55% de área libre. ----------

En virtud de lo anterior, se desprende que al predio de referencia le aplica la zonificación Habitación Unifamiliar 3 niveles o 9 metros de altura, 55% de área libre, en la que sólo se permite los usos de suelo de vivienda, embajadas, jardines y parques conforme al Programa Parcial Lomas de Chapultepec ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, publicado el treinta de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que derivado de que en el reconocimiento de hechos denunciados se constató la existencia de un letrero que refiere "Kom Studio", y de la consulta realizada en internet se desprende que es un establecimiento que desarrolla actividades de arquitectura, interiorismo y desarrollo inmobiliario, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizar visita de verificación en el predio de referencia a fin de corroborar que se realice el uso de suelo permitido conforme a la zonificación correspondiente. ----------

Construcción

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal refiere 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.--------

El artículo 47 del Reglamento de referencia, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, 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, conforme a lo dispuesto en ese Reglamento.----------

Así mismo, el artículo 51 del Reglamento en cita, establece las modalidades de manifestación de construcción, entre las que encontramos la Manifestación de construcción tipo A, tipo B y tipo C, siendo la Manifestación tipo B, para los usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional y la Manifestación tipo C, para los usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m2 o más de 10,000 m2 con uso habitacional o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental. ----------

Por su parte, el artículo 62 del Reglamento multicitado, señala los supuestos de las obras que no requieren manifestación, ni licencia de construcción especial siendo: edificaciones del Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular o semejantes, reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma, divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural, impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales, obras urgentes para prevención de accidentes, demolición de una edificación hasta de 60 m2 en planta baja, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción, construcciones provisionales durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes, obra pública que realice la Administración, obras realizadas en pozos de exploración para estudios varios y obras de jardinería, tapiales que invadan la acera en una medida menor de 0.5 m, y las similares que no afecten elementos estructurales. ----------

Por su parte, el artículo 244 y 245 del mismo ordenamiento señala que una vez registrada la manifestación de construcción o expedida la licencia de construcción especial, la Delegación ejercerá las funciones de vigilancia y verificación, las cuales tiene por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción y de la licencia de construcción especial, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de este Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables.----------

En este sentido, el artículo 124 fracciones III y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, señala que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de los Órganos Políticos, velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas y en su caso emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político-Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal. ---

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó en fecha diecinueve de agosto de dos mil trece, los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas, en las que se hizo constar, la existencia de una remodelación al interior y mantenimiento en la puerta principal, sin que se apreciaran cambios estructurales, ni actividades de construcción. ----------

En este sentido, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprenden los oficios DGOPDU/DDU/SL/4832/2013 y DGOPDU/DDU/SL/6133/2013 mediante los cuales el Director de Desarrollo Urbano esa Delegación informó que no cuenta con antecedente para el predio de referencia de Registro de Manifestación de Construcción, ni Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de la construcción de conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. ----------

En virtud de lo anterior, se desprende que las actividades de remodelación que se constataron en el predio de referencia se encuentran en los supuestos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo implementar acciones de verificación en materia de construcción en dicho inmueble, autoridad que ordenó la visita de verificación número 1745/2013/OB, por lo que corresponde a esa Dirección General informar el resultado de su procedimiento. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- El predio ubicado en calle Sierra Tarahumara, número 100, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo tiene la zonificación Habitación Unifamiliar 3 niveles o 9 metros de altura, 55% de área libre, en la que sólo se permite los usos de suelo de vivienda, embajadas, jardines y parques conforme al Programa Parcial Lomas de Chapultepec ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, publicado el 30 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. ----------

- Derivado del reconocimiento de hechos denunciados en el que se constató la existencia de un letrero que refiere "Kom Studio" y de la consulta realizada en internet del mismo, se desprende que es un establecimiento que desarrolla actividades de arquitectura, interiorismo y desarrollo inmobiliario, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizar visita de verificación en el predio de referencia a fin de corroborar que se realice el uso de suelo permitido conforme a la zonificación correspondiente. ----------

- Las actividades de remodelación que se constataron en el predio de referencia se encuentran en los supuestos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo ordenó la visita de verificación número 1745/2013/OB, por lo que corresponde a esa Dirección General informar el resultado de su procedimiento. ----------

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 los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

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

PRIMERO.- El predio ubicado en calle Sierra Tarahumara, número 100, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo tiene la zonificación Habitación Unifamiliar 3 niveles o 9 metros de altura, 55% de área libre, conforme al Programa Parcial Lomas de Chapultepec ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, publicado el 30 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y toda vez que se constató la existencia de un letrero que refiere "Kom Studio" y de la consulta realizada en internet del mismo, se desprende que es un establecimiento que desarrolla actividades de arquitectura, interiorismo y desarrollo inmobiliario, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizar visita de verificación en el predio de referencia a fin de corroborar que se realice el uso de suelo permitido conforme a la zonificación correspondiente. -
SEGUNDO.- Las actividades de remodelación que se constataron en el predio de referencia se encuentran en los supuestos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo ordenó la visita de verificación número 1745/2013/OB, por lo que corresponde a esa Dirección General informar el resultado de su procedimiento. ----------
TERCERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------
CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Entidad, para su archivo y resguardo. ----------
QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Gustavo A. Madero. ----------
Así lo proveyó y firma 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 Mediante correo electrónico.

CMRR/MARM/EBP