Expediente: PAOT-2014-148-SOT-75

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veinticinco de junio de dos mil catorce. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones IV, XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracción X, 21, 23, 23 Bis, 27 fracciones III y VI, 30 BIS, 30 BIS 1 y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I, 59, 83 segundo párrafo y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-148-SOT-75, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veinte de enero de dos mil catorce, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución "(...) *que en el predio ubicado en Miguel Bernad 577, de la colonia la escalera, se ejecuta una obra sin tener el registro de manifestación correspondiente, desde la vía publica se observan bloques de concreto apilados* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha cuatro de febrero de dos mil catorce, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo y construcción por la obra que se realiza en el predio ubicado en Avenida Miguel Bernard número 577, Colonia La Escalera, Delegación Gustavo A. Madero, radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2014-148-SOT-75. Dicho acuerdo se notificó el doce de marzo de dos mil catorce, vía correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de Admisión de fecha cuatro de febrero de dos mil catorce, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, se constituyó en el lugar señalado por la persona denunciante a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos, constatando lo siguiente:----------

Acta Circunstanciada de fecha veintisiete de enero de dos mil catorce: ----------

"(...) *desde el espacio público (...) se observa un predio con un frente curvo de 30 m (...) delimitado con una barda perimetral de tabique de concreto de 2.5 m de altura aprox. (...) y sobre la barda alambre de púas de 0.50 m de altura aproximadamente. En el acceso se observa un portón metálico que esta reforzado en uno de sus costados con tapiales metálicos y malla ciclónica, sobre el portón metálico se encuentran fijas 2 lonas publicitarias: 1 con información del sindicato de trabajadores y 1 más promocionando la constructora desarrolladora del proyecto (...) no se observó letrero de obra con los datos de la construcción visible (...) se distinguen materiales de la construcción como piezas de block de concreto apiladas, varillas provenientes de la cimentación, láminas de asbesto, entre otros (...) observamos a un trabajador realizando la preparación de mezcla y uno más ejecutando el armado de varillas de los elementos estructurales (varillas) (...) se aprecia un montículo de residuos sólidos producto de la excavación. Los trabajos de cimentación se observan concluidos ya que el terreno se encuentra mejorado con tepetate y se aprecia el despunte de las varillas sobre los dados, además de una planta de concreto, mientras que el avance de la ejecución de los trabajadores de construcción se encuentra en un 5%. (...) llamamos a la puerta a lo cual acudió una persona que se ostenta como encargado de los trabajos de obra del proyecto a realizar que consiste en una farmacia; acerca del letrero de obra comenta que no cuentan con tal, sin embargo, el residente de obra posee los documentos tales como registro de manifestación de construcción, certificado único de zonificación y uso de suelo, Así como la constancia de*

alineamiento y/o número oficial, no obstante, en el momento de la presente, no contaban con referida información (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-589-2014, de fecha once de febrero de dos mil catorce, se solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, memoria descriptiva del proyecto que se pretende construir en el predio motivo de denuncia, Certificado de Uso de Suelo,que en cualquiera de sus modalidades haya sido presentado para expedir dicho Registro y Constancia de Alineamiento y Número Oficial. ----------

Al respecto, en fecha cuatro de marzo de dos mil catorce, se recibió en esta Subprocuraduría, el oficio DGAM/DGODU/DCODU/SLIU/0653/2014, de fecha veintiocho de febrero Del mismo año, a través del cual el Subdirector de Licencias de la Dirección de Control de Obras y Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, informó que no existe antecedente de registro alguno para dicho inmueble en las modalidades de Manifestación de Construcción Tipo "A, B y C" y Constancia de Alineamiento y Numero Oficial. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-588-2014, de fecha once de febrero de dos mil catorce, se solicitó al Director General Jurídico de la Delegación Gustavo A. Madero, realizar visita de verificación por la ejecución de la construcción en el predio ubicado en Avenida Miguel Bernard número 577, Colonia La Escalera, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

Al respecto en fecha once de marzo de dos mil catorce, se recibió en esta Subprocuraduría, el oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/JUDCI/0132/2014, de fecha cinco del mismo mes y año, a través del cual el Jefe de la Unidad Departamental Calificadora de Infracciones, adscrito a la Subdirección de Verificación de la Dirección Jurídica en la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, informó que en fecha doce de febrero de dos mil catorce, se llevó a cabo Visita de Verificación en materia de Construcción y Edificación, iniciándose así el procedimiento administrativo seguido con el número de expediente SV/INVEA/CYE/014/2014, mismo que se encuentra en etapa procedimental. ----------

A través del oficio PAOT-05-300/320-226-2014, de fecha doce de mayo de dos mil catorce, 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 doce de mayo de dos mil catorce vía correo electrónico. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, se refieren a los presuntos incumplimientos en materias de uso de suelo y construcción por la obra que se realiza en el predio ubicado en Avenida Miguel Bernard número 577, Colonia La Escalera, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

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. -

Del uso de suelo

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, dispone 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; de igual manera, el artículo 44 en dicha Ley dispone los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán contener cláusulas correspondientes a su utilización de conformidad con los programas o determinaciones que a solicitud de los interesados dicte la Administración Pública en aplicación de esta Ley.----------

Ahora bien, es oportuno señalar que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 19 fracción III y IV y 21 fracción II de su Reglamento, en su parte conducente, que el Registro de los Planes y Programas podrá expedir, entre otros instrumentos, certificados de zonificación para uso específico, uso de suelo permitidos, acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y únicos de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades. --------

En este sentido, en fecha veintisiete de enero de dos mil catorce, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó la visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, diligencia en la que el personal actuante hizo constar que en el predio ubicado en Avenida Miguel Bernard número 577, Colonia La Escalera, Delegación Gustavo A. Madero, existe un predio en el cual se lleva a cabo la construcción de una obra nueva la cual se encuentra en etapa de cimentación concluida, a decir del encargado de la obra lo que se pretende construir es una farmacia en el lugar. ----------

Para el caso que nos ocupa, al predio motivo de denuncia, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el doce de agosto de dos mil diez, le corresponde la zonificación H 3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda por cada 50.00 m^2 de la superficie total de terreno), donde el uso de suelo para farmacias se encuentra prohibido; no obstante, por Norma de Ordenación sobre Vialidad, para la Avenida Miguel Bernard del Tramo J-K, comprendido de Avenida Acueducto a Calzada Ticomán, le corresponde la zonificación HM 5/30/A (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y una vivienda cada 33.00 m^2 de la superficie de terreno), donde el uso de suelo para farmacias se encuentra permitido. ----------

Asimismo, derivado de la gestión realizada por esta Entidad, se realizó consulta en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.gob.mx), donde se localizó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9230-151SUJO13, con fecha de expedición del doce de abril de dos mil trece, donde se confirma la zonificación señalada en el párrafo que antecede para el predio que nos ocupa. ----------

Derivado de lo anterior, se desprende que al predio ubicado en Avenida Miguel Bernard número 577, Colonia La Escalera, Delegación Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HM 5/30/A (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y una vivienda cada 33.00 m^2 de la superficie de terreno), por corresponderle la Norma de Ordenación sobre Vialidad, para la Avenida Miguel Bernard del Tramo J-K, comprendido de Avenida Acueducto a Calzada Ticomán, en este sentido, en caso de darle algún uso de suelo distinto al de habitacional al predio que nos ocupa, el propietario y/o responsable se tendrá que apegar a la zonificación que le corresponde, así como a los usos del suelo permitidos por la Tabla de Usos del Suelo entre los cuales se encuentran las farmacias, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero y contar con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente. ----------

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. ----------

Al respecto, el artículo 47 del citado Reglamento, establece que, 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 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, en el reconocimiento de hechos realizado el día veintisiete de enero de dos mil catorce, se constató que en el predio ubicado en Avenida Miguel Bernard número 577, Colonia La Escalera, Delegación Gustavo A. Madero, existe un predio en el cual se lleva a cabo la construcción de una obra nueva la cual se encuentra en etapa de cimentación concluida, a decir del encargado de la obra lo que se pretende construir es una farmacia en el lugar, asimismo, en la fachada no se exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

Aunado a lo anterior, de las gestiones relazadas por esta Entidad, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, informar si en sus archivos obran antecedentes del Registro de Manifestación de Construcción de obra nueva para el predio de mérito. Dicha Dirección General informó que para el predio motivo de la denuncia no existe antecedente de registro alguno de Manifestación de Construcción Tipo "A, B y C". ----------

Por lo tanto, en lo descrito anteriormente, se concluye que en materia de construcciones, existen incumplimientos para el predio ubicado en la Avenida Miguel Bernard número 577, Colonia La Escalera, Delegación Gustavo A. Madero, en el cual se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra nueva, sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente . ----------

Al respecto, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, informó que con fecha doce de febrero de dos mil catorce, se llevó a cabo la Visita de Verificación en materia de Construcción y Edificación, con el número de expediente SV/INVEA/CYE/014/2014, por lo que corresponde a dicha Dirección General informar el estado que guarda dicho procedimiento administrativo, imponiendo en su caso, las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, incluyendo, de ser el caso, la demolición, derivado de los incumplimientos encontrados, por cuanto hace a la construcción que se ejecuta sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- Al predio ubicado en Avenida Miguel Bernard número 577, Colonia La Escalera, Delegación Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HM 5/30/A (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y una vivienda cada 33.00 m^2 de la superficie de terreno), por corresponderle la Norma de Ordenación sobre Vialidad, para la Avenida Miguel Bernard del Tramo J-K, comprendido de Avenida Acueducto a Calzada Ticomán, en este sentido, en caso de darle algún uso de suelo distinto al de habitacional al predio que nos ocupa, el propietario y/o responsable se tendrá que apegar a la zonificación que le corresponde, así como a los usos del suelo permitidos por la Tabla de Usos del Suelo entre los cuales se encuentran las farmacias, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero y contar con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente. ----------

- Existen incumplimientos en materia de construcciones para el predio motivo de denuncia, toda vez que se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

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.- Al predio ubicado en Avenida Miguel Bernard número 577, Colonia La Escalera, Delegación Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HM 5/30/A (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y una vivienda cada 33.00 m^2 de la superficie de terreno), por corresponderle la Norma de Ordenación sobre Vialidad, para la Avenida Miguel Bernard del Tramo J-K, comprendido de Avenida Acueducto a Calzada Ticomán, en este sentido, en caso de darle algún uso de suelo distinto al de habitacional al predio que nos ocupa, el propietario y/o responsable se tendrá que apegar a la zonificación que le corresponde, así como a los usos del suelo permitidos por la Tabla de Usos del Suelo entre los cuales se encuentran las farmacias, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero y contar con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente. ----------

SEGUNDO.- Existen incumplimientos en materia de construcciones para el predio motivo de denuncia, toda vez que se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo con número de expediente SV/INVEA/CYE/014/2014, imponiendo en su caso, las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, incluyendo, de ser el caso, la demolición, derivado de los incumplimientos encontrados, por cuanto hace a la construcción que se ejecuta en el predio de interés, sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

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 Procuraduría, para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, y por oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero. ----------

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

CMRR/MBC/SRM