RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiuno de enero de dos mil ocho. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2007-169-SOT-86, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintisiete de febrero de dos mil siete la C. Carmen Lorena López Gómez, presentó ante este Organismo Descentralizado, un escrito de misma fecha, mediante el cual denuncia los trabajos de remodelación estructural iniciados el dieciocho de octubre de dos mil seis en el inmueble ubicado en la calle Manuel Doblado No. 58, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, con la finalidad de construir dos locales comerciales, siendo que el uso de suelo en dicho inmueble es Habitacional, lo anterior en presunta contravención de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Admisión de la denuncia

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOTDF/SOT/892/2007 de fecha nueve de marzo de dos mil siete, admitió a trámite la denuncia referida, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial, bajo el número de expediente PAOT-2007-169-SOT-86; dicho acuerdo se notificó mediante el oficio número PAOTDF/SOT/893/2007. ----------

Reconocimiento de hechos

En atención a lo instruido en el numeral SÉPTIMO del Acuerdo citado en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó dos reconocimientos en el lugar relacionado con los hechos denunciados, levantándose al efecto las actas circunstanciadas correspondientes; documentos de los cuales se desprende lo siguiente: ----------

Acta de fecha cuatro de abril de dos mil siete. En dicha diligencia se constató la existencia de un inmueble de tres niveles, totalmente habitado, en el cual se observan dos locales en planta baja de aproximadamente cincuenta y seis metros cuadrados cado uno, uno de ellos es utilizado para la venta de ropa, el otro se encuentra cerrado con una cortina metálica, la cual cuenta con sellos de clausura emitidos por la Delegación Cuauhtémoc. ----------

Acta de fecha tres de julio de dos mil siete. *"...SE OBSERVA DOS LOCALES EN LA PLANTA BAJA UNO DE ELLOS ESTA FUNCIONANDO... EL OTRO SE ENCUENTRA CERRADO Y CON SELLOS DE CLAUSURA... AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO SE CONSTATÓ TRABAJO ALGUNO PARA APUNTALAR LOS LOCALES...".* ----------

Solicitud a autoridades

Mediante oficio PAOTDF/SOT/DESSROT/78/2007 de fecha dieciséis de abril de dos mil siete, esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informara el uso de suelo para el predio ubicado en la calle Manuel Doblado No.58, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06020, si la operación de locales comerciales en el inmueble se encuentra permitida de acuerdo con lo previsto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, y si el predio de referencia se encuentra incluido en el listado de inmuebles patrimoniales dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico". ------

Al respecto, con fecha veintiséis de junio de dos mil siete se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DPEDU.07/1126 de fecha cuatro del mismo mes y año, mediante el cual el Director de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano adscrito a la Dirección General de Desarrollo Urbano, informó que una vez realizado el estudio y análisis correspondiente, se observó que el predio objeto de la denuncia *se localiza al interior del polígono de aplicación del Programa Parcial "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, correspondiéndole la zonificación H*25 (Habitacional, 25% mínimo de área libre y dentro de un Área de Conservación Patrimonial donde le aplica la Norma 4 de las Áreas de Actuación*, asimismo, señala que *aún y cuando el inmueble se ubica dentro de un Área de Conservación Patrimonial, no tiene atributo como tal, por lo que no se encuentra clasificado.* ----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/DESSROT/125/2007 de fecha veinticinco de abril de dos mil siete, se solicitó al Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informará si había expedido algún Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Específico y/o Factibilidades o de derechos adquiridos para el predio objeto de la denuncia. ---------

Al respecto, con fecha veintiocho de septiembre de dos mil siete se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número D-96/DRPP/2.0.0/2341/2007 de fecha once del mismo mes y año, mediante el cual el Director del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano adscrito a la Dirección General de Administración Urbana, informó que para el predio de referencia se expidió el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos con número de Folio 9336 de fecha dos de marzo de dos mil seis, en el cual se señala que de acuerdo al Programa Parcial Delegacional de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" correspondiente, al predio de referencia le aplica la zonificación H*25 y que en dicha zonificación la venta de lencería, mercería, uniformes, ropa, vestidos de novias y disfraces se encuentra permitida en predios con zonificación Habitacional, aunado a que dicho Certificado indica, entre otros, que el inmueble tiene valor patrimonial, con un nivel de protección 2. ----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/DESSROT/79/2007 de fecha dieciséis de abril de dos mil siete, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc informara si impuso el estado de clausura de uno de los locales comerciales del inmueble denunciado, de ser el caso especificara las causas que motivaron tal determinación y el estado que guardaba el expediente, así como los motivos por los cuales no se clausuró el otro local comercial localizado en el mismo predio. Por último se le solicitó que en caso de que no se hubieran realizado las acciones de verificación, iniciara el procedimiento correspondiente. ----------

Al respecto, con fecha dieciocho de mayo de dos mil siete se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número JUDEL/332/2007 folio: 04832 de fecha dieciséis del mismo mes y año, mediante el cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc informó que: *"...Con fecha 06 de febrero del presente año, esta autoridad emitió la Resolución Administrativa número SCI/RA/039/2007, en la cual se impuso una multa por la cantidad del 5% del valor total de la obra, y el estado de Clausura Total al inmueble mencionado, lo anterior por no contar con la Licencia de Construcción tipo "B" o el Registro de Obra Ejecutada..."*. ----------

En dicho oficio se anexó copia certificada de la Resolución Administrativa referida, la cual determina, entre otras cosas, lo siguiente: ----------

> "**PRIMERO.-** *...ha quedado debidamente acreditada la existencia de violaciones cometidas a los artículos 47 y 51 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal... el riesgo inminente de desastre con motivo de la construcción... en el inmueble ubicado en la calle* ***Manuel Doblado, número 58, departamento 101, colonia Centro****... la existencia de riesgos que implican la posibilidad de un desastre, con motivo de la demolición de los muros de carga de dicho departamento, lo que ha provocado un desplome del inmueble en su conjunto de 5 cm hacia el poniente y diversos daños al departamento ubicado en la parte superior mercado con el número 201 del mismo edificio*". –
>
> "**CUARTO.-** *...se impone el* ***estado de clausura total*** *de la obra... medida que prevalecerá hasta en tanto se subsanen las irregularidades detectadas...*". ----------
>
> "**SÉPTIMO.-** *...se ordena al propietario o poseedor del inmueble el* ***apuntalamiento inmediato del inmueble****...* ***medida que deberá ser implementada dentro de las 24 horas siguientes a la legal notificación de la presente resolución****...*". ----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/DESSROT/80/2007 de fecha dieciséis de abril de dos mil siete, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informara si otorgó licencia de construcción o registró la manifestación de construcción para la ejecución de las obras objeto de la denuncia. ----------

Al respecto, con fecha veinticinco de mayo de dos mil siete, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número SLUS/ULC/1943/2007 de fecha quince del mismo mes y año, mediante el cual el Subdirector de Licencias y Uso del Suelo adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó que no se localizó licencia alguna de Construcción o Registro de Manifestaciones para el predio objeto de la denuncia. ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOTDF/SOT/DESSROT/158/2007 de fecha cuatro de mayo de dos mil siete, la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas por parte de este Organismo Descentralizado. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados consisten en las presuntas violaciones al Programa Parcial del "Centro Histórico" y al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en virtud de los trabajos de remodelación estructural iniciados en el inmueble ubicado en la calle Manuel Doblado No. 58,

Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, con la finalidad de construir dos locales comerciales, siendo que el uso de suelo en dicho inmueble es Habitacional. ----------

Del estudio de los hechos narrados en el escrito inicial de denuncia, así como de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables. ----------

Respecto del Uso de suelo

De los reconocimientos practicados por esta Subprocuraduría, se desprende que tal y como se manifiesta en el escrito de denuncia objeto de la presente Resolución, en la planta baja del inmueble ubicado en la calle Manuel Doblado No. 58, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, se encuentran dos locales comerciales, uno de ellos en operación, mientras que el otro permanecía clausurado. ----------

De acuerdo con el Programa Parcial del "Centro Histórico", al predio objeto del presente instrumento le aplica la zonificación H*25 (Habitacional), donde la venta de lencería, mercería, uniformes, ropa, vestidos de novias y disfraces se encuentra permitida por el uso de suelo. ----------

En este sentido, cabe señalar que el artículo 1 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que dicha Ley tiene por objeto determinar los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación; aunado a que el artículo 7 fracciones VII, LXXVI y LXXXII del mismo instrumento legal define, respectivamente, la "clasificación del suelo" como la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación; los "Usos" como los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centro de población; y la "zonificación" como la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas, constituyendo uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. Además, que el artículo 32 fracciones I inciso a), III inciso a) de la misma Ley dispone que la zonificación determinará los usos permitidos y prohibidos, así como los destinos y reservas de suelo para las diversas zonas, determinadas en los programas y en el reglamento de esta Ley, además de aquellas que la evaluación de los programas determine necesarias para un adecuado funcionamiento y ordenamiento del territorio; dichas zonas podrán ser, para suelo urbano, la habitacional, entre otras. ----------

En tal virtud, y de acuerdo a la tabla de usos del suelo del Programa Parcial del "Centro Histórico", en la zonificación habitacional aplicable al caso se encuentran permitidas las actividades comerciales arriba descritas por lo que la operación de uno de los locales comerciales que se ubica en la planta baja del referido inmueble, así como la eventual operación del local que actualmente se encuentra clausurado, no constituyen violaciones o incumplimientos a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en cuanto hace al uso de suelo. ----------

Respecto a las construcciones en proceso

La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc informó que emitió la Resolución Administrativa en la cual se señala que de conformidad con sus atribuciones, en el trámite del procedimiento administrativo correspondiente, después de verificar que el inmueble de referencia no contaba para la construcción de uno de sus locales comerciales con la licencia o manifestación de construcción correspondiente, en contravención a lo dispuesto por los artículos

47 y 51 fracción II Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, impuso las sanciones procedentes las cuales consistieron en una multa económica del cinco por ciento del valor total de la obra, así como la clausura total de la misma, la cual persistirá hasta en tanto no se subsanen las irregularidades detectadas en la visita de verificación correspondiente. ----------

Cabe hacer mención que en la Resolución referida en el párrafo que antecede, la Delegación Cuauhtémoc valora diversos riesgos que implican la posibilidad de un desastre con motivo de la demolición de los muros de carga de la edificación, lo que ha provocado un desplome del inmueble en su conjunto de cinco centímetros hacia el poniente y diversos daños al departamento ubicado en la parte superior, marcado con el número 201 del mismo edificio. ----------

En este sentido, debido a que en el predio relacionado con los hechos denunciados existen diversos riesgos que implican la posibilidad de un desastre se recomienda no levantar el estado de clausura total hasta que el inmueble no cumpla las condiciones de habitabilidad y seguridad para las personas que ocupan dicho inmueble, para lo cual es necesario que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc informe a la Dirección General de Protección Civil de la Secretaría de Protección Civil del Gobierno del Distrito Federal, sobre los riesgos detectados en dicho inmueble, con el fin de que realice un dictamen en materia de protección civil tendiente a proteger la integridad de las personas que lo habitan. ----------

Cabe hacer mención, que de acuerdo con el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos con número de Folio 9336 de fecha dos de marzo de dos mil seis el inmueble de referencia tiene valor patrimonial, sin embargo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal informó que aún y cuando el inmueble se ubica dentro de un Área de Conservación Patrimonial, no tiene atributo como tal, por lo que no se encuentra clasificado. --------

Ahora bien, dado que el inmueble se encuentra constituido dentro del régimen de propiedad en condominio, corresponde a la Procuraduría Social del Distrito Federal conocer del caso para su atención respectiva en el ámbito de su competencia. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En virtud de lo expuesto en el apartado anterior, sumado al análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, y de acuerdo a los principios de la lógica, la experiencia y la legalidad, se concluye que: ----------

- El inmueble ubicado en la calle Manuel Doblado No. 58, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, se encuentra en zonificación habitacional (H*25), donde el uso del suelo permite la venta de lencería, mercería, uniformes, ropa, vestidos de novias y disfraces, de acuerdo con el Programa Parcial del "Centro Histórico", por lo que la eventual operación de los locales comerciales localizados en la planta baja del referido inmueble no constituyen violaciones o incumplimientos al uso de suelo. ----------
- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc clausuró el local comercial que se encuentra en proceso de construcción debido a que no contaba con la licencia o manifestación de construcción correspondiente, en contravención a lo dispuesto por los artículos 47 y 51 fracción II Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -

- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc deberá informar a la Dirección General de Protección Civil de la Secretaría de Protección Civil del Gobierno del Distrito Federal, sobre los riesgos detectados en dicho inmueble con el fin de que realice un dictamen en materia de protección civil tendiente a proteger la integridad de las personas que lo habitan. ----------

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.- Los locales comerciales localizados en la planta baja del inmueble ubicado en la calle Manuel Doblado No. 58, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, no constituyen contravención alguna al uso de suelo aplicable. ----------

SEGUNDO.- Gírese oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, para que informe a la Dirección General de Protección Civil de la Secretaría de Protección Civil del Gobierno del Distrito Federal sobre los riesgos detectados en el inmueble de referencia, con el fin de que realice un dictamen en materia de protección civil tendiente a proteger la integridad de las personas que lo habitan. ----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la Procuraduría Social del Distrito Federal a fin de hacer de su conocimiento el caso para su atención respectiva en el ámbito de su competencia. -

CUARTO.-Que 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 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

QUINTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo.----------

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el lic. Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p.- C. Diana Ponce Nava.- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.

FJCM/VAA/RRR/JJG