RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiséis de agosto de dos mil once.----------

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 XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-371-SOT-234, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente:----------

ANTECEDENTES

Con fecha ocho de febrero de dos mil once, la Lic. Dione Anguiano Flores, Procuradora Social del Distrito Federal mediante oficio PS/049/2011, dirigido a esta Procuraduría, remite una denuncia ante esta institución en la que refiere que: *"(...) La supuesta propietaria del condominio 14-G Depto. 201 (...)" Ubicado en la manzana 2 de la Villa Centroamericana y del Caribe, Colonia San Nicolás Tolentino, Del. Tlahuac (sic) C.P.13000, (...) al construir un nivel sobre los dos que ya conforman el Edificio y que sabemos son los únicos autorizados por las características del suelo (...)".*----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-1014-2011, de fecha primero de marzo de dos mil once, admitió a trámite la denuncia respecto de las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo y construcción por las obras que se está llevando a cabo en el Condominio 14-G, departamento 201, ubicado en la manzana 2 de la Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe, Colonia San Nicolás Tolentino, Delegación Tláhuac, C.P.13000, radicándose en esta unidad administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2011-371-SOT-234; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el veinticuatro de marzo de dos mil once, a través del oficio PAOT-05-300/300-1015-2011 del cuatro de marzo de año en curso.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-1014-2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de los hechos denunciados en las inmediaciones de la zona objeto de interés, levantando al efecto el Acta Circunstanciada correspondiente en la que se hace constar, entre otros, lo siguiente:----------

> **Acta circunstanciada de fecha quince de abril de dos mil once.** *"(...) Se observa que sobre el edificio 14 G y en lo que constituye el 3er Nivel se encuentra una obra negra concluida al 100%, si ventanas ni herrería. En las varillas que sobresalen de este nivel se alcanza a apreciar un sello de Clausurado, sin embargo no se alcanza a ver de que (sic) instancia es. En el área verde (sic) que da a espaldas de este edificio se observa material, (arena) y restos de tabique. No existe letrero de identificación de obra (...)".*-----

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-1016-2011, de fecha cuatro de marzo de 2011, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac, instrumentar las

acciones de verificación en materia de construcción y uso de suelo para el Condominio 14-G departamento 201, ubicado en la manzana 2 de la Unidad Habitacional "Villa Centroamericana", Delegación Tláhuac., posteriormente, mediante oficio número. PAOT-05-300/300-3087-2011, de fecha catorce de Junio de dos mil once 2011, se reitera la solicitud formulada, solicitando que de haber llevado a cabo algún procedimiento administrativo, informe de los resultados, proporcionando copia simple de las acciones de verificación.----------

Al respecto con fecha once de julio de dos mil once, se recibió en esta Subprocuraduría, el oficio número DVR-1113/2011, de fecha cinco de junio del mismo año, emitido por la Dirección de Verificación y Reglamentos, donde informó lo siguiente: ----------

"(...) con fecha 24 de diciembre de 2010, se ejecutó la Orden de Visita de Verificación Administrativa con número de folio 13 O/DVR/174/2010, asimismo se impuso el Estado de Clausura Total Temporal, en la Construcción ubicada en Avenida la Turba número 595, Manzana 2, Edificio 14 G, Departamento 201. Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe. Posteriormente con fecha 17 de febrero de 2011, se notificó la Multa y se Reimpuso el Estado de Clausura Total en la construcción en comento (...)".----------

Anexo al oficio, se integraron copias certificadas de los siguientes documentos: Orden de Visita de Verificación Administrativa con número de folio 13 O/DVR/174/2010, Carta de Derechos y Obligaciones, Acta de Visita de Verificación de Obras, documentos de fecha 24 de diciembre de 2010, Oficio DVR/1521/2010 de fecha 29 de diciembre de 2010, Acuerdo administrativo número DGJG/5740/2010, Oficio de Comisión número DGJG/5741/2010, Cédula de Notificación, Acta de Clausura de Obras, documentos de fecha 24 de diciembre de 2010, Oficio DVR/1527/2010, de fecha 29 de diciembre de 2010, Resolución Administrativa número DGJG/0422/2011, de fecha 28 de enero de 2011, Oficio de Comisión número DGJG/0617/2011, Citatorio ambos documentos de fecha 16 de febrero de 2011, Instructivo, Acta de Clausura de Obra y Acta Circunstanciada, documentos de fecha 17 de febrero de 2011, y oficio número DVR/249/11 de fecha 22 de febrero de 2011.----------

Mediante oficios números PAOT-05-300/300-2029-2011 y PAOT-05-300/300-3086-2011, de fechas dos de mayo y catorce de junio, ambos de dos mil once, respectivamente, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tláhuac, informar si existen antecedentes para el Condominio 14 G, departamento 201, proporcionando en su caso copia certificada de lo siguiente: Registro de manifestación de construcción, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades; Memoria descriptiva; Plano de conjunto, cortes y fachadas. En caso de no contar con antecedentes, se solicitó que se realizaran las gestiones necesarias para iniciar el procedimiento administrativo de verificación.----------

Al respecto con fecha cinco de julio de de dos mil once, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DGODU/1888/2011 de fecha de veintisiete de junio de dos mil once, mediante el cual la Delegación Tláhuac informó lo siguiente: ----------

"(...) No se encontró ningún antecedente relacionado con el domicilio antes señalado, cabe mencionar que se turna la queja a la Dirección de Verificación y Reglamentos con el oficio DMLUS/0911/2011 (...)".----------

El dieciséis de junio de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informar la zonificación aplicable al predio localizado en Unidad Habitacional "Villa Centroamericana manzana 2, Colonia San Nicolas Tolentino, Delegación Tláhuac. ----------

Al respecto, con fecha diesisiete de junio de dos mil once, se recibió el comunicado con folio interno número 1925 mediante el cual la Dirección General de Administración Urbana señaló que se buscó en el Sistema de Información Geográfica (SIG) la dirección proporcionada y se ubicó como la colonia, la Unidad Habitacional Villa Centroamericana y no se localizó la manzana 2.-------

Mediante oficio PAOT-05-300/310-497-2011 de fecha nueve de mayo de dos mil once, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia.------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos investigados en el presente expediente se reiteran las presuntas contravenciones en materia de uso del suelo y construcciones las actividades desarrolladas en el Condominio 14-G, departamento 201, ubicado en la manzana 2 de la Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe, Colonia San Nicolás Tolentino, Delegación Tláhuac, C.P.13000. ----------

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 conformidad con la definición establecida en el artículo 3 fracción XXV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, es el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal. ----------

Por su parte, el artículo 33 fracción II de la misma Ley refiere que *"La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los siguientes instrumentos* (...)" asimismo dicha Ley, dispone 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 la misma.----------

Por otra parte, la multicitada Ley, en su artículo 48, 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 reserva del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano, por otra parte, en el párrafo último de ésta Ley en su artículo 51, señala que los usos del suelo se clasificarán en el reglamento de la Ley antes citada y se reproducirán a detalle en los Programas respectivos.----------

De igual manera en su artículo 50 contempla que: *"(...) dentro de las áreas de actuación, podrán establecerse polígonos de actuación, ajustándose a los Programas y a las determinaciones de los órganos centrales de la Administración Pública que resulten competentes conforme a esta Ley (...)"*, donde en *"(...) el reglamento establecerá el número, objeto y denominación de las áreas de*

actuación, entre las cuales se encontrarán: I En suelo urbano: (...)". En este sentido señala en su artículo 51 que *"(...) Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: (...) III. En poblados rurales: Habitacional Rural de Baja Densidad; Habitacional Rural; Habitacional Rural con Comercio y Servicios; (...)".* ----------

De la consulta efectuada al Sistema de Información Geográfica de la página Web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se encontró que a la zona de referencia le corresponde una Zonificación Habitacional Rural, 4 niveles, 50% de área libre, para una densidad A (1 Viv C/33.0 m2 de terreno), superficie máxima de construcción (sujeta a restricciones) de 11,294 y 171, viviendas permitidas. Mismo que se encuentra dentro del Polígono de Monumentos Históricos, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación Número 4.----------

Durante el Reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha quince de abril de dos mil once se constató la construcción de un tercer nivel en el sitio objeto de denuncia, sin embargo aunque en el escrito de denuncia refiere que dos son los niveles autorizados de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la página Web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se encontró que a la zona de referencia le corresponde una Zonificación Habitacional Rural, donde se permiten 4 niveles. ----------

Así las cosas no se infieren contravenciones a la legislación en la materia.----------

De la construcción. En este sentido. el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala en su artículo 47, que para construir, el propietario, poseedor en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos tienen la obligación de registrar la manifestación de construcción correspondiente, una vez registrada en su artículo 50 establece que la autoridad revisará los datos y documentos ingresados y verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. ----------

Asimismo en su artículo 51, fracción I se encuentran contenidas las modalidades de manifestación de construcción: "(...) I. Manifestación de construcción tipo A: a) Construcción de no más de una vivienda unifamiliar de hasta 200 m2 construidos, en un predio con frente mínimo de 6 m, dos niveles, altura máxima de 5.5 m y claros libres no mayores de 4 m, la cual debe contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señala este Reglamento, el porcentaje del área libre, el número de cajones de estacionamiento y cumplir en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano, asimismo el artículo 52 señala los requisitos que deben cubrir los propietarios o poseedores: *"(...) I. Nombre y domicilio del propietario o poseedor, así como la ubicación del predio donde se pretenda construir; II. Constancia de alineamiento y número oficial vigente, con excepción de los incisos e) y f) de la fracción I del artículo 51 del presente Reglamento; III. Comprobantes de pago de los derechos respectivos; IV. Plano o croquis que contenga la ubicación, superficie del predio, metros cuadrados por construir, distribución y dimensiones de los espacios, área libre, y en su caso, número de cajones de estacionamiento; V. Aviso de intervención registrado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, cuando el inmueble se encuentre en área de conservación patrimonial del Distrito Federal, y VI. Autorización emitida por autoridad competente, cuando la obra se ubique en zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación, y VII. Para el caso de construcciones que requieran la instalación de tomas de agua y conexión a la red de drenaje, la solicitud y comprobante del pago de derechos a que se refiere el artículo 128 de este*

Reglamento. En el caso previsto en el inciso b) de la fracción I del artículo 51 de este Reglamento, adicionalmente se debe presentar licencia de construcción o el registro de obra ejecutada de la edificación original, o en su caso, el registro de manifestación de construcción, así como indicar en el plano o croquis, la edificación original y el área de ampliación. El propietario o poseedor se obliga a colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma (...)".----------

En el Reconocimiento de hechos en el sitio de denuncia se observó la construcción de un tercer nivel en obra negra concluida al 100%, sin letrero de identificación de obra y con un sello de clausurado.----------

En este sentido, la Dirección General de obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tláhuac, informó que no se contaba con antecedentes sobre el inmueble señalado y que por tanto turnaba la queja a la Dirección de Verificación y Reglamentos con el Oficio DMLUS/0911/2011.----------

Al respecto, de los documentales que obran en el expediente, se tiene la Orden de Visita de Verificación con número de folio 13 O/DVR/174/2010, de fecha veinticuatro de diciembre de dos mil diez, donde se instruyó a la Dirección de Verificación y Reglamentos y al personal especializado en funciones de verificación del Instituto de Verificación Administrativa, para que se verificara la construcción motivo de la denuncia, respecto a que la obra contara con los siguientes documentos y requisitos: Manifestación de Construcción, Comprobante de pago de Derechos, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial Vigente, Letrero con el número de Registro de Manifestación de Construcción a la vista desde la vía pública, ejecutándose dicha orden en fecha veinticuatro de diciembre de dos mil diez, donde la visitada se negó a firmar y a acompañar durante la diligencia. El acta se turnó para su calificación a la Dirección Jurídica de esa Demarcación, mediante oficio DVR/1521/2010, de fecha veintinueve de diciembre de dos mil diez.

Así las cosas, del Acuerdo Administrativo, con número de oficio DGJG/5740/2010, de fecha veinticuatro de diciembre de dos mil diez, dirigido al Titular Propietario y/o Responsable de la Construcción ubicada en Avenida La Turba, Número 595, Manzana 2, Edificio 14 G, Departamento 201, Unidad Habitacional Villa Centroamericana, Delegación Tláhuac, se desprende que se carece de la documentación que ampare la legalidad de la construcción que se realiza, por lo que como medida de seguridad de ejecución inmediata y directa *"...**SE ORDENA IMPONER EL ESTADO DE CLAUSURA TOTAL TEMPORAL DE LA CONSTRUCCIÓN**..."* en el inmueble señalado, levantándose el acta de clausura de obra con número 13/O/DVR/174/2010, colocando sellos TLH/INVEA/1954/2010 al TLH/INVEA/1963/2010.----------

Finalmente, en Resolución Administrativa con número de oficio DGJG/0422/2011 de fecha veintiocho de enero de dos mil once, emitida por la Dirección General Jurídica y de Gobierno, en el apartado CONSIDERANDOS, fracción II a la letra dice: *"...se desprende que la construcción ubicada en Avenida La Turba, Número 595, Manzana 2, Edificio 14 G, Departamento 201, Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe, Delegación Tláhuac, Distrito Federal, no se apega a las disposiciones normativas de los numerales 47 y 51 fracción I inciso a), del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente; toda vez que la (...) titular, propietaria y/o responsable de la construcción materia de la presente Resolución Administrativa, omitió previo al inicio de los trabajos registrar la Manifestación de Construcción Tipo A, ante este Delegación, tal como se desprende el Acta de Visita de Verificación, incumpliendo con ello lo dispuesto en los artículos del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal ...".*----------

Por lo antes descrito, en la Resolución se impone una multa consistente en el cinco por ciento del valor de la construcción que se realiza en el inmueble de referencia, multa que resulta ser la mínima que establece el artículo 253 fracción I del multicitado Reglamento, por ejecutar obra sin registrar la Manifestación de Construcción Tipo "A". Asimismo en el apartado CONSIDERANDO numeral III, *"(...) se ordena a la Dirección de Verificación y Reglamentos para que en caso de que el Verificado no acuda por la orden de cobro correspondiente, gire atento oficio a la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal para que lleve a cabo su cobro mediante procedimiento económico-coactivo (...)".*----------

Mientras que en el numeral IV del mismo apartado señala: *"(...) Se confirma como sanción (...)* ***el Estado de Clausura Total****, impuesto mediante acuerdo Administrativo de fecha veinticuatro de diciembre, con número DGJG/5740/2010, (...)* ***en consecuencia de lo antes mencionado y de la infracción cometida*** *(...) se ordena la corroboración de la permanencia del estado de clausura total y para el caso de (sic) no subsista, se imponga nuevamente a efecto de evitar que se siga construyendo la obra mencionada (...)".*----------

De la Clausura a que hacen referencia, personal adscrito a esta Subprocuraduría en Reconocimiento de Hechos de fecha quince de abril del año en curso, constató que se encontraba un sello en las varillas del tercer nivel, situación que coincide con lo asentado en los párrafos que anteceden.----------

Como se desprende de lo expuesto, la construcción se llevó a cabo sin contar con autorización alguna, por lo que la Delegación Tláhuac impuso las medidas y sanciones aplicables, consistentes en la clausura total de las obras y la imposición de una multa equivalente al cinco por ciento del valor de la construcción realizada. ----------

La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac, deberá vigilar que se cumpla lo establecido en la Resolución Administrativa con número de oficio DGJG/0422/2011, de fecha veintiocho de enero de 2010.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior, y considerando el análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, es factible concluir lo siguiente: ----------

- El predio Ubicado en la manzana 2 de la Villa Centroamericana y del Caribe, Colonia San Nicolas Tolentino, Delegación Tláhuac, de acuerdo al Sistema de Información Geográfica de esa Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, le corresponde una Zonificación de Habitacional Rural, 4 niveles, 50% de área libre, para una densidad A (1 Viv C/33.0 m2 de terreno), superficie máxima de construcción, sujeta a restricciones.----------

- En Resolución Administrativa con Número de Oficio DGJG/0422/2011 de fecha veintiocho de enero de dos mil once, emitida por la Dirección General Jurídica y de Gobierno, se determinó que la obra realizada incumple lo dispuesto en los artículos 47 y 51 fracción I inciso a), del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que se resolvió imponer una multa consistente en el cinco por ciento del valor de la construcción

que se realiza, así como la sanción del Estado de Clausura Total impuesto mediante Acuerdo Administrativo veinticuatro de diciembre de dos mil diez. ----------

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 establecido 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.- El condominio 14-G Depto. 201 ubicado en la manzana 2 de la Villa Centroamericana y del Caribe, Colonia San Nicolás Tolentino, Delegación Tlahuac, le corresponde la Zonificación Habitacional Rural, 4 niveles y 50% de área libre, por lo que hace a la construcción, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac impuso la Clausura Total al inmueble de referencia, toda vez que la titular, propietaria y/o responsable de la construcción omitió previo al inicio de los trabajos registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.----------

SEGUNDO.- 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.----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac. ----------

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

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.- **Lic. Miguel Angel Cancino Aguilar**.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.

JLGM/MVS/MIEM