Expediente: PAOT-2008-414-SOT-202

No. Folio: PAOT-05-300/300-1744-2010

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veinte de abril del dos mil diez. ----------

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 fracción X, 21, 27 fracción III, 30 BIS, 30 BIS 1, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 4 fracción IV, 52 fracción I, 59 y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-414-SOT-202, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintiocho de abril de dos mil ocho, 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 denuncia ante esta institución que *"...en la calle Santa Rita s/n, casi esquina con la calle cerrada Santa Rita, Colonia Lomas del Padre, Delegación Cuajimalpa, C.P. 05020, Ciudad de México, se ubica un predio de aproximadamente 10 metros de frente por 100 metros de fondo, al cual se le está construyendo una barda frontal de tabicón y se su superficie se está cubriendo con una plancha de pavimento, para habilitar lo que al parecer será un estacionamiento. No omito señalar que este predio se ubica en suelo de conservación y no cuenta con ningún aviso sobre el tipo de obra que se está llevando a cabo con él."* (sic) ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT/300/1554/2008 del doce de mayo de dos mil ocho, admitió a trámite la denuncia respecto a la posible contravención al uso de suelo y la posible construcción de un estacionamiento en el domicilio ubicado en calle Santa Rita s/n, Colonia Lomas del Padre, C.P. 05020, Delegación Cuajimalpa, radicándose en esta Unidad Administrativa, bajo el expediente número PAOT-2008-414-SOT-202, el acuerdo se notificó con el oficio PAOTDF/SOT/300.3/356/2008 del catorce de mayo del dos mil ocho, mediante correo electrónico. ---

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT/300/1554/2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, el veintiocho de mayo de dos mil ocho, levantándose el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar lo siguiente: ----------

> "(...) *constatamos la existencia de un inmueble en proceso de construcción. Hay 3 trabajadores realizando las labores propias del oficio. En el interior se localizan residuos sólidos de la industria de la construcción. Al fondo se localizan bodegas de lámina portátiles y vehículos estacionados. En la entrada del predio encuentro una zanja al parecer para instalar la tubería y drenaje. No se encuentra visible la manifestación de construcción, sólo el letrero que especifica que es una obra contratada por el Sindicato de la Industria de la Construcción. CROC. Asimismo, en el interior de este predio observó que hay 2 gruas y 2 vehículos (excavadoras). las Bodegas que visualizo son mudanzas portátiles que se almacenan en el inmueble.* (...) Dueño del predio (...) manifiesta que demolió un

inmueble en el terreno y está construyendo una caseta de vigilancia. En el predio se concentrarán bodegas portátiles. (...)" ----------

A través del oficio PAOT/300-1899-2008 del cuatro de junio de dos mil ocho, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, realizar las acciones de verificación por uso de suelo y construcción, a fin de garantizar el cumplimiento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. La solicitud se reiteró mediante los oficios PAOT/300-3672-2008 y PAOT-05-300-743-2009 del diecinueve de septiembre de dos mil ocho y veintiséis de febrero de dos mil nueve. ----------

En respuesta a la solicitud realizada, el siete de abril de dos mil nueve, se recibió del Subdirector de Verificación y Reglamentos de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, oficio SRV/0411/09, mediante el cual informó que: ----------

*"(...) la Dirección General Jurídica y de Gobierno con fecha 17 de octubre de dos mil ocho inició el Procedimiento Administrativo para el inmueble de referencia ordenándose la práctica de la Visita de Verificación dentro del expediente número **05093/08-OB** misma que fue ejecutada el 21 de octubre pasado; por lo que actualmente las constancias originales del expediente de mérito, se encuentran en la Unidad Departamental de calificación de infracciones para que, una vez agotado procedimiento, se proceda a emitir la Resolución Administrativa que conforme a derecho corresponda. (...)"* ----------

Mediante oficio PAOT/300-1900-2008 del cuatro de junio de dos mil ocho, se solicitó a la Dirección General de Administración urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar la zonificación que le corresponde al predio en cuestión, ya que del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos, se desprende que el predio referido se localiza al interior del Programa Parcial Lomas del Padre, sin embargo, no fue posible localizar su zonificación debido a que en la página web de esa Secretaría no se encontraba disponible la versión para divulgación de dicho Programa Parcial, así como tampoco en esta Procuraduría. ----------

En atención a la solicitud descrita, el treinta de junio de dos mil ocho, se recibió oficio DRPP/2.0.0/974/2008, mediante el cual el Director del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó que: ----------

"(...) de acuerdo al Programa Parcial Lomas del Padre vigente para la Delegación Cuajimalpa, publicado en la Gaceta Oficial el 16 de mayo de 1994, al predio le aplica la zonificación Habitacional 6.50 mts. altura, 70% área libre 1 vivienda por cada 2,500.00 m^2, en donde el uso de suelo para estacionamiento se encuentra Prohibido (...)" ----------

Asimismo, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó el dos de febrero de dos mil diez, vía Internet que: ----------

"(...) El predio de referencia no se encontró; sin embargo, la calle Santa Rita limita al Programa Parcial al poniente, por lo que la acera Izquierda de dicha calle es zona habitacional, una vivienda cada 2500 m2. En general el P.D. Loma del padre es uso habitacional, y algunos predios con zonificación de Equipamiento existente y Área Verde. el uso de manejo y almacén de bodegas portátiles no está contemplado dentro de los usos básicos permitidos, en este Programa Parcial." ----------

Finalmente, el dieciséis de marzo de dos mil diez, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la citada Secretaría informó vía Internet que: ----------

"(...) SE TRATA DEL PROGRAMA PARCIAL LOMAS DEL PADRE, DE ACUERDO A LA TABLA DE USOS DEL SUELO NO ESTA CONTEMPLADO EL USO DE almacén y manejo de bodegas portátiles. Y NO ES HOMOLOGABLE A OTRO POR ENCONTRARSE EN ZONIFICACIÓN HABITACIONAL." -----

Mediante oficio PAOT/300-3647-2008 del diecinueve de septiembre de dos mil ocho, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa, informar si contaba con algún registro de manifestación de construcción para los trabajos de construcción en el predio y de ser el caso proporcionara copia del instrumento respectivo y de los documentos que sustentaran su expedición. La solicitud se reiteró mediante oficio PAOT-05-300/300-744-2009 del veintiséis de febrero de dos mil nueve. ----------

En atención a la solicitud referida en el párrafo que antecede, el veintitrés de abril de dos mil nueve, se recibió oficio DGODU/01/328/09, mediante el cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa informó que: ----------

"(...) no se encontró ninguna Licencia de Construcción Especial ni Constancia de Alineamiento y Número Oficial expedida para el predio en comento.----------

Así mismo, es importante mencionar que el predio en cuestión, se encuentra en Suelo de Conservación dentro de la Poligonal del programa Parcial denominado "Lomas del Padre", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 11 de mayo de 1994 y le corresponde la zonificación de uso del suelo H (habitacional 1 vivienda cada 2,500.00 m2), razón por la cual de acuerdo al Artículo 58 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, cualquier obra que se realice en esta zona deberá atender a través de una Licencia de Construcción Especial, (...)" ----------

Finalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-2779-2009 del treinta de julio de dos mil nueve, se solicitó al Director General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo y en su caso, copia de la resolución administrativa que se hubiera emitido. ----------

El siete de septiembre de dos mil nueve, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DJGJ/DJ/SCA/UDCI/3705/09, mediante el cual el Director General Jurídico y de Gobierno en Cuajimalpa informó que: ----------

"(...) se substanció el procedimiento relativo al inmueble referido, recayéndole al efecto resolución administrativa de fecha veinticinco de marzo de dos mil nueve, en la cual dentro de su resolutivo segundo se resuelve que el inmueble de referencia no incurre en irregularidades administrativas, derivado de violaciones al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, resolución que fue debidamente notificada en fecha siete de abril de dos mil nueve. ----------

Mediante oficio PAOT/300.3-479-2008 del dieciséis de junio de dos mil ocho, 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 refieren a la posible contravención al uso de suelo y la posible construcción de un estacionamiento en el domicilio ubicado en calle Santa Rita s/n, Colonia Lomas del Padre, C.P. 05020, Delegación Cuajimalpa. ----------

Del Uso de Suelo. El artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, 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 manera, el artículo 32 fracción III de dicha Ley dispone que la zonificación determinará los usos permitidos y prohibidos, así como los destinos y reservas del suelo para las diversas zonas, determinados en los programas, y en su Reglamento, las que resultaran necesarias en función de la evaluación de los programas para un adecuado funcionamiento y ordenamiento del territorio. ----------

Para el caso que nos ocupa, aplica el Programa Parcial Lomas del Padre vigente para la Delegación Cuajimalpa, publicado en la Gaceta Oficial el dieciséis de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, y al predio le corresponde la zonificación Habitacional 6.50 m de altura, 70% área libre, 1 vivienda por cada 2,500.00 m^2. ----------

Ahora bien, es oportuno resaltar que el escrito de denuncia señala que se pretendía construir un estacionamiento, sin embargo, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se observó que el predio es utilizado para almacenar bodegas portátiles, y en el momento se encontraba en proceso de construcción una caseta de vigilancia, según informó una persona que se ostentó como dueño del predio, señalando además que únicamente se guardarían en el sitio las bodegas portátiles que rentan. ----------

Respecto a tal uso, se consultó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y ésta informó que el uso de manejo y almacén de bodegas portátiles no está contemplado dentro de los usos básicos permitidos en el Programa Parcial, y que no es homologable a otro por encontrarse en zonificación habitacional. ----------

Así las cosas se infieren violaciones en la materia, por lo que la Delegación Cuajimalpa de Morelos deberá realizar las acciones de verificación procedentes e imponer las medidas y sanciones aplicables, y asegurarse que en el predio se cumpla con el uso de suelo permitido de conformidad con el Programa Parcial Lomas del Padre vigente para esa Delegación. ----------

De la construcción. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, 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. ----------

Al respecto, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, el veintiocho de mayo de dos mil ocho, se documentó que en el predio en cuestión se realizaban trabajos de construcción de una caseta de vigilancia, lo cual corroboró una persona que se ostentó como dueño del predio, y no se observó letrero alguno que indicara la legalidad de dichos trabajos. ----------

Por su parte, el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa informó que no encontró ninguna Licencia de Construcción Especial ni Constancia de Alineamiento y Número Oficial expedida para el predio en comento. ----------

Asimismo, el Director General Jurídico y de Gobierno en Cuajimalpa informó que con fecha diecisiete de octubre de dos mil ocho, inició el Procedimiento Administrativo para el inmueble objeto de la denuncia, ordenándose la práctica de la Visita de Verificación dentro del expediente número 05093/08-OB misma que fue ejecutada el día veintiuno del mismo mes y año, en la que se observó la existencia de un inmueble en donde no se constataron trabajos de construcción ni material de construcción en vía pública. ----------

Agregando que substanció el procedimiento relativo al inmueble referido, al cual recayó resolución administrativa de fecha veinticinco de marzo de dos mil nueve, en la cual se resolvió que el inmueble de referencia no incurría en irregularidades administrativas, derivado de violaciones al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, resolución que fue notificada el siete de abril de dos mil nueve. ----------

De lo expuesto se infiere que, si bien es cierto que personal de la Delegación no observó trabajos de construcción en proceso durante su visita realizada en octubre de dos mil ocho, también lo es que personal adscrito a esta Subprocuraduría si observó tales trabajos en mayo del mismo año, lo cual indica que a la fecha en que realizó la diligencia la Delegación, éstos ya habían concluido. ----------

Por lo anterior, se solicitará a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos realice las acciones necesarias para imponer las sanciones aplicables al propietario del predio objeto de la denuncia, por no contar previo al inicio de la construcción de la caseta de vigilancia, con la Manifestación de construcción correspondiente. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. El uso de suelo del predio objeto de la denuncia, ubicado en calle Santa Rita s/n, Colonia Lomas del Padre, C.P. 05020, Delegación Cuajimalpa cuenta con una zonificación Habitacional 6.50 mts. altura, 70% área libre 1 vivienda por cada 2,500.00 m^2, de conformidad con el Programa Parcial Lomas del Padre del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, vigente para esa Delegación. ----------

2. En el predio no se constató la existencia de algún estacionamiento, éste es utilizado para almacenar bodegas portátiles. ----------

3. Al respecto, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó que el uso de manejo y almacén de bodegas portátiles no está contemplado dentro de los usos básicos permitidos en el Programa Parcial, y que no es homologable a otro por encontrarse en zonificación habitacional. ----------

4. Por lo anterior, la Delegación Cuajimalpa de Morelos deberá realizar las acciones de verificación procedentes para asegurarse que en el predio se cumpla con el uso de suelo previsto en el Programa Parcial Lomas del Padre del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación. ----------

5. Personal adscrito a esta Subprocuraduría constató durante el reconocimiento de hechos en el predio objeto de la denuncia, trabajos de construcción para la edificación de una caseta de vigilancia. ----------

6. El Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa informó que no se encontró ninguna Licencia de Construcción Especial, ni Constancia de Alineamiento y Número Oficial expedida para el predio. ----------

7. Al respecto, la Delegación a través de su Director General Jurídico y de Gobierno informó que se emitió resolución administrativa el veinticinco de marzo de dos mil nueve, en la cual se resolvió que el inmueble de referencia no incurre en irregularidades administrativas, que deriven en violaciones al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

8. No obstante lo anterior, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos deberá realizar las acciones necesarias para imponer las sanciones aplicables al propietario del predio objeto de la denuncia, por no contar previo al inicio de la construcción de la caseta de vigilancia, con la 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 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.- El uso de suelo de manejo y almacén de bodegas portátiles no está contemplado dentro de los usos básicos permitidos en el Programa Parcial Lomas del Padre del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos vigente, y no es homologable a otro por

encontrarse en zonificación habitacional, por lo que la Delegación en cita deberá realizar las acciones de verificación procedentes e imponer las medidas y sanciones aplicables, y asegurarse que en el predio se cumpla con el uso de suelo permitido. ----------

SEGUNDO.- En cuanto a la construcción, la Delegación Cuajimalpa de Morelos a través de su Director General Jurídico y de Gobierno informó que se emitió resolución administrativa, en la cual se resolvió que el inmueble de referencia no incurre en irregularidades administrativas, que deriven en violaciones al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sin embargo, en virtud de que personal adscrito a esta Subprocuraduría constató la construcción en proceso de la caseta de vigilancia, la citada Dirección General deberá realizar las acciones necesarias para imponer las sanciones aplicables al propietario del predio objeto de la denuncia, por no contar previo al inicio de la construcción, con la 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 Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General Jurídica de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, para que realice las acciones previstas en el resolutivo PRIMERO de la presente resolución. ----------

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.- Mtra. Diana Ponce Nava.- Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

LVAA/CRC/MVS