Expediente: PAOT-2009-284-SOT-126

No. Folio: PAOT-05-300/300-3690-2009

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta de septiembre de dos mil nueve. ----------

La Subprocuraduria 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 II, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, 91 segundo párrafo del Reglamento de la Ley en cita; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2009-284-SOT-126, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha catorce de marzo de dos mil nueve, una persona que en apego al articulo 38 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 presentó ante este organismo descentralizado escrito mediante el cual denuncia que "(...) en la Calle Aerolito número 6430, Colonia Tres Estrellas, Delegación Gustavo A. Madero, el C Salvador Carrillo Rivera, quien ocupa dos accesorias una para uso habitacional, se encuentra realizando obras de albañilería y demolición, para comunicar las dos accesorias por la parte interior, al parecer sin contar con los permisos y autorizaciones correspondientes, ya que estas obras las realiza de forma oculta, estas acciones están causando daños a mi propiedad, por lo que tengo temor fundado en que al estar demoliendo lo que parece ser un muro de carga se ponga en riesgo la integridad estructural del inmueble y mi propia seguridad y de las personas que lo habitamos (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-1139-2009, de fecha veintitrés de marzo de dos mil nueve, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2009-284-SOT-126, respecto a los hechos consistentes en la demolición de un muro de carga, para remodelación y/o construcción, presuntamente sin contar con los permisos correspondientes, en el inmueble ubicado en Calle Aerolito número 6430, Colonia Tres Estrellas, Delegación Gustavo A. Madero, el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día trece de mayo del presente año, mediante cédula de notificación.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-1139-2009, personal adscrito a esta Subprocuraduria se constituyó en las inmediaciones del lugar relacionado con los hechos denunciados el dia veinticinco de marzo de dos mil nueve, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar lo siguiente: ----------

> "(...) se constató la existencia de un inmueble de dos niveles, en la planta baja se encuentra un zaguán de fierro en color rojo, una cortina de fierro para accesoria y una puerta de fierro con ventanas, ambas en color negro, a través de cuyas ventanas sobresalían algunas sábanas puestas a secar, no se constató la generación de ruido propio de la demolición o labores de construcción. Con el objeto de notificar el oficio

PAOT-05-300/300-136-2009 de fecha veintitrés de marzo del presente año, tocamos a la puerta de una de las accesoria (sic) y previa identificación de nuestra parte y después de comentar el motivo de la visita solicitamos hablar con el propietario y/o poseedor de las accesorias objeto de la denuncia, al efecto nos atendió una persona que se negó a identificarse y a firmar de recibido el oficio antes señalado, quien dijo ser la esposa del dueño de las accesorias, y afirmó que no están realizando trabajos de albañilería de ninguna clase, ni están realizando demoliciones de muros, que hace algunos meses desde que llegaron a vivir ahí, abrieron entre las paredes un espacio para colocar una puerta y unir ambas accesorias, pues ahora están habilitadas como vivienda, para demostrar su dicho nos permitió el ingreso al lugar y autorizó que se tomaran fotografías del lugar, constatando que al interior, uno de los espacios, específicamente en el que se encuentra la cortina de fierro, sirve de recámaras y baño, el otro espacio esta habilitado como estancia y cocina, de lo anterior se hace constar, que no hay indicios de que recientemente se hayan hecho trabajos de albañilería, ni indicios de demolición en ninguna de las paredes, sólo se encuentra una puerta que separa recámaras de la estancia, sin que se pueda determinar el tiempo que tiene de construida (...)." -

A través del oficio número PAOT-05-300/310-136-2009, de fecha veintitrés de marzo de dos mil nueve, dirigido al Propietario, Poseedor y/o Responsable de las accesorias del inmueble ubicado en Calle Aerolito número 6430, Colonia Tres Estrellas, Delegación Gustavo A. Madero, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial señaló lo relativo a la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones que se deben cumplir en materia de construcción, a efecto de que manifestara y presentara las pruebas que a su derecho convinieran. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2179-2009, de fecha diecisiete de junio de dos mil nueve, se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, realizará una visita de verificación en materia de construcciones, en el sitio señalado, o en su caso, iniciar el procedimiento administrativo procedente e imponer sanciones que correspondan. ----------

Al respecto, el día cinco de agosto de dos mil nueve, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DGAM/DGJG/DJ/0837/2009 de fecha veintisiete de julio del año en curso, mediante el cual el Director Jurídico, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, informó lo siguiente: ----------

"(...) se comisiono (sic) a personal adscrito a la Subdirección de Verificación y Reglamentos dependiente a mi cargo, a efecto de que se apersonara en el domicilio referido **y corroborara la existencia de trabajos de remodelación y/o construcción, sin que se observaran los mismos;** en tal virtud está (sic) a mi cargo no cuenta con los elementos necesarios para ordenar una visita de verificación administrativa (...) [el subrayado es nuestro]"----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-283-2009, de fecha dieciocho de junio de dos mil nueve, 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

Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el Capitulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, son consistentes en la demolición

de un muro de carga, para remodelación y/o construcción, presuntamente sin contar con los permisos correspondientes, en el inmueble ubicado en Calle Aerolito número 6430, Colonia Tres Estrellas, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

Asimismo, respecto a los hechos denunciados consistentes, en los daños que se están provocando a la propiedad del denunciante con motivo de las obras de albañilería y demolición al interior de las dos accesorias, esta Subprocuraduría determinó improcedente tenerlos por admitidos, toda vez que las facultades de este Organismo Descentralizado se encuentran referidas a recibir y atender denuncias relativas a las violaciones o incumplimiento de las disposiciones jurídicas vigentes en materia ambiental y del ordenamiento territorial, siendo que las autoridades competentes para conocer de tales hechos son las instancias civiles o penales competentes. ----------

De la Construcción

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, 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. No obstante lo anterior el artículo 61 señala que, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento. ----------

Al respecto, el ordenamiento en comento en el artículo 62 fracciones II, III y XI establece lo siguiente:

> ARTÍCULO 62.- No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras: ----------
> (...)
>
> II. 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; (...) ----------
> III. Divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural; (...) ----------
> XI. Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales. ----------

Asimismo, los artículos 55 y 57 fracción IV del Reglamento en comento, establecen que se requiere de licencia de construcción especial, entre otros, para demoler. Aunado a lo anterior el artículo 237 del ordenamiento en cita, señala que para demoliciones de edificaciones con un área mayor de 60 m^2 en planta baja o de un cuarto en cualquier otro nivel con un área mayor a 16 m^2, se debe contar con responsiva de un Director Responsable de Obra. ----------

Por otra parte, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día veinticinco de marzo de dos mil nueve, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, documental pública que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 87 fracción VII y 90 primer párrafo del Reglamento de la Ley en cita, durante dicha diligencia el

personal actuante hizo constar la existencia de un inmueble de dos niveles, con un zaguán de color rojo, una accesoria y una puerta de fierro con ventanas, ambas en color negro, en planta baja, la persona con la que se atendió la diligencia quien dijo ser esposa del dueño de las accesorias manifestó que no se realizaron trabajos de albañilería de ninguna clase, ni demoliciones de muros, que desde algunos meses cuando llegaron a vivir ahí, se abrió entre las paredes un espacio para colocar una puerta y unir ambas accesorias, pues están habilitadas como vivienda, asimismo, dicha persona permitió el acceso al personal actuante quien observó que el interior de la accesoria es utilizado para habitación y no hay indicios de que recientemente se hayan hecho trabajos de albañilería, ni indicios de demolición en ninguna de las paredes, sólo se encuentra una puerta que separa recámaras de la estancia, sin que se pueda determinar el tiempo que tiene de construida. ----------

Al respecto, derivado de la gestión realizada por esta Subprocuraduria mediante el oficio número DGAM/DGJG/DJ/0837/2009 de fecha veintisiete de julio del año en curso, el Director Jurídico, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero informó que "(...) se comisiono (sic) a personal adscrito a la Subdirección de Verificación y Reglamentos dependiente a mi cargo, a efecto de que se apersonara en el domicilio referido **y corroborara la existencia de trabajos de remodelación y/o construcción, sin que se observaran los mismos;** en tal virtud está a mi cargo no cuenta con los elementos necesarios para ordenar una visita de verificación administrativa (...) [el subrayado es nuestro] (...)". ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría considera que las obras que se realizaron en el inmueble ubicado en la Calle Aerolito número 6430, Colonia Tres Estrellas, Delegación Gustavo A. Madero, para la colocación de una puerta que comunica a las accesorias adaptadas para vivienda en la planta baja, no requieren de Manifestación de Construcción ni de Licencia de Construcción Especial, toda vez que dicha modificación no afecta elementos estructurales y la demolición es menor a 60 m^2, de conformidad con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En el inmueble objeto de investigación ubicado en la Calle Aerolito número 6430, Colonia Tres Estrellas, Delegación Gustavo A. Madero, se realizaron obras que no requieren de Manifestación de Construcción ni de Licencia de Construcción Especial de conformidad con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

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

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

PRIMERO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que no existe contravención en materia de construcción, ni demolición en el inmueble ubicado en Calle Aerolito número 6430,

Colonia Tres Estrellas, Delegación Gustavo A. Madero, toda vez que las obras realizadas en el lugar son de las que no requieren de Manifestación de Construcción ni de Licencia de Construcción Especial de conformidad con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

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

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado 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.- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.

JJGV/CMRR/IMAH