RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 FEB 2013----------

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, VI, 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-2012-IO-08-SOT-5 y acumulado, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

PAOT-2012-IO-08-SOT-5

Mediante Acuerdo de fecha 08 de febrero de 2012, firmado por el titular de esta Entidad, se inició investigación de oficio por parte de esta unidad administrativa, respecto a presuntos incumplimientos a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial por las actividades de construcción en el predio ubicado en Calle Herradura número 71, Colonia Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos.----------

PAOT-2012-105-SOT-61

Con fecha 19 de enero de 2012, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) la falta de permisos para llevar a cabo una construcción en Calle Herradura sin número, a dos lotes del número 38, Colonia El Contadero, Delegación Cuajimalpa, la cual se encuentra invadiendo el derecho de vía (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Mediante Acuerdo de fecha 21 de febrero de 2012, se radicó en esta Subprocuraduría, la investigación de oficio de mérito, registrándose bajo el expediente número PAOT-2012-IO-08-SOT-5.----------

Mediante Acuerdo de fecha 29 de enero de 2012, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción e invasión a la vía pública por las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en Calle Herradura sin número, a dos lotes del número 38, Colonia El Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos; el acuerdo se notificó a la persona denunciante mediante correo electrónico.----------

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO y SEGUNDO de los referidos Acuerdos citados en los párrafos anteriores, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos investigados en el predio en cuestión, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes en las que se asentó lo siguiente:----------

Reconocimiento de hechos de fecha 13 de enero de 2012: "(...) se constató la existencia de una obra nueva (...) [que] forma parte de otra construcción ya existente (...) cuenta con un nivel de altura y está hecha a base de ladrillo, con columnas de concreto armado (...) a un costado se observa material

de construcción como (...) arena, grava, ladrillos, varilla y cemento (...) no se observó algún letrero visible que indicara los datos de alguna manifestación de construcción (...)".----------

Reconocimiento de hechos de fecha 13 de febrero de 2012: "(...) observamos un predio constituido por planta baja y dos niveles con un avance del 85% (...) [con] el número 71. En dicho predio se están realizando trabajos de construcción apreciando diversos trabajadores y materiales como madera, bultos de cemento, polines, así como la realización de castillos de concreto armado y muros. Asimismo no existe una banqueta para el paso peatonal, sin embargo, al compararlo con la banqueta del predio colindante, se presume que los materiales de construcción se encuentran obstruyendo el paso peatonal (...)".----------

Reconocimiento de hechos de fecha 29 de enero de 2013: "(...) se observa un predio en el cual se aprecian dos construcciones de dos niveles de altura cada una, con un avance de obra del 90% (...) al momento de la presente diligencia no se aprecian actividades de construcción (...) en ambos costados (...) se observan montículos de arena y grava así como tabiques y tejas apilados (...)".----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos*.- (ofs. PAOT-05-300/300-861-SOT-2012 de fecha 22 de febrero de 2012 y PAOT-05-300/300-4990-2012 de fecha 09 de octubre de 2012) verificación en materia de construcción respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción, por obstruir la vía pública con materiales de la construcción y restricción frontal y lateral. Mediante oficio SVR/092/12, de fecha 12 de noviembre de 2012, informó que se realizó la visita de verificación el día 15 de marzo de 2012, se llevó a cabo la audiencia de admisión, desahogo de pruebas y alegatos. Mediante oficio DJ/058/2013, de fecha 21 de enero de 2013, informó que la resolución del procedimiento iniciado en el inmueble de mérito, se encuentra en proceso de elaboración, en cuanto se emita se hará llegar copia simple de la misma. ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos*.- (ofs.PAOT-05-300/300-860-2012 de fecha 22 de febrero de 2012 y PAOT-05-300/300-4989-2012) autorización de uso y ocupación folio VI-MTO/077/08, licencia de subdivisión de predios, licencia de construcción o registro de manifestación de construcción. Mediante oficio DGODU/421/2012, de fecha 05 de junio de 2012, informó que se identificó lo siguiente: ----------

- Solicitud de Licencia de Construcción V1/664/98 de fecha 3 de diciembre de 1998, para obra nueva.----------
- Licencia de Construcción, número 11/094/98/05, expedida el 14 de diciembre de 1998, para obra nueva de una casa habitación.----------
- Solicitud de Autorización de Uso y Ocupación folio V1-MTO/077/08.----------
- Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Específico folio 13192, expedido el 11 de marzo de 1998.----------
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico.----------
- Aviso de realización de obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial folio V1-ARO/049/12, para realizar acabados, consistentes en colocación de pisos, aplanados y pintura con una superficie de 300.00 m^2 y jardinería, la elaboración de una

escalera externa de 3.00 m^2, que no implican obras estructurales que no afectan la estabilidad estructural, los trabajos se realizarán en término de 30 días hábiles a partir del 28 de marzo del 2012.----------

Aunado a lo anterior, mediante oficio número DDU/1530/2012 de fecha 26 de octubre de 2012, informó que de la revisión efectuada a los archivos de esa Dirección General se localizó la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/106/98, de fecha 24 de febrero de 1998.----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-3140-2012 de fecha 18 de junio de 2012, 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

Los hechos investigados consisten en los posibles incumplimientos en materia de zonificación, construcción, residuos sólidos de manejo especial e invasión a la vía pública con motivo de la realización de obra nueva en el predio ubicado en Calle Herradura número 71, Colonia Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos.----------

El estudio de los hechos investigados, 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 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer párrafo 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. ----------

Desarrollo Urbano (zonificación) y Construcción

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.----------

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de abril de 1997, aplicable al presente caso, al predio investigado le corresponde la zonificación H 2/75 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 75% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO.----------

Por su parte, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, en su artículo 47, que el propietario, poseedor del inmueble o 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.----------

Adicionalmente, el referido Reglamento establece, en su artículo 254 fracción IV, que en caso de que el propietario o poseedor de un predio o de un inmueble no cumpla con las órdenes de la Administración,

previo dictamen que emita u ordene, está facultada para ejecutar, a costa del propietario o poseedor, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado, cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial.----------

Por su parte, la Norma General de Ordenación número 1 (**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO [CUS]**), establece que en la zonificación se determinan: el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno.----------

Al respecto, de las probanzas que obran en el expediente, se tiene el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Específico *número de folio 13192, de fecha de 28 de agosto de 1992*, expedido por el entonces Registro de los Planes y programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para el predio de mérito, proporcionado en copia simple por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, del que se desprende que de conformidad con "...*El Programa de Desarrollo Urbano para la citada Delegación Publicado en fecha 10 de abril de 1997, establece para el inmueble* (...) *H 2/75 (habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 75% mínimo de área libre),* en una superficie máxima de construcción de 185.00 m^2, *DONDE EL USO DEL SUELO PARA VIVIENDA, APARECE: PERMITIDO* ...". ----------

Aunado a lo anterior, derivado de la información del certificado citado y de la Licencia de Construcción folio VI-664/98, número de autorización 11/094/98/05 de fecha 14 de diciembre de 1998, en la que se asentó una superficie del predio 370 m^2, superficie de desplante de 89.28 m^2 equivalente al 24.12%, una superficie total construida en dos niveles de 204.02 m^2 y un área libre de 280.72 m^2 equivalente al 75.87%, para la construcción de una casa habitación.----------

De lo anterior, no se desprenden incumplimientos a la zonificación aplicable, así como a las superficies máximas de construcción.----------

Adicionalmente, se presentó Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de *Construcción Especial folio VI-ARO/049/12 de fecha 28 de marzo de 2012,* para la realización de acabados (colocación de pisos, aplanados y pintura en una superficie de 300 m^2, jardinería y la elaboración de una escalera externa de 3.00 m^2.----------

Aunado a lo anterior, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 13 de enero de 2012, el reconocimiento de los hechos investigados, levantando el Acta Circunstanciada *en la que se hizo constar* desde el espacio público "(...) que se construía una cochera que forma parte de la casa que ya existía en el lugar. Sin embargo en dicha obra no se observó letrero visible que indique los datos de alguna manifestación de construcción (...)".----------

En este sentido, los referidos Licencia de Construcción y Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, no amparan la realización de la cochera mencionada con anterioridad, ya que se trata de una ampliación de vivienda unifamiliar que contó con Licencia de Construcción, dado que rebasa los 200 m^2, que se establece en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su artículo 51, apartado I, inciso b, por lo que se requería para su ejecución Registro de Manifestación de Construcción tipo "B".----------

En razón de lo anterior, al realizar los trabajos de obra nueva (cochera) de 114.70 m^2 de superficie construida, se tiene una modificación tanto de la superficie máxima de construcción, así como del área libre, quedando de la siguiente manera: superficie de desplante 203.98 m^2 equivalente al 55.12%, superficie total construida en 2 niveles de 318.12 m^2 y un área libre de 51.88 m^2 equivalente al 14.02%, así las cosas del análisis realizado en el presente apartado se desprenden incumplimientos por cuanto hace a la superficie máxima de construcción y al porcentaje de área libe. ----------

Así las cosas, el referido Aviso sólo ampara la realización de acabados, jardinería e instalación de una escalera metálica, por lo que no es el documento idóneo para acreditar las actividades de obra nueva consistentes en una cochera que se ejecutó en el predio investigado, por lo que esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuajimalpa de Morelos, instrumentara visita de verificación por no contar con el Registro de Manifestación de Construcción, en este sentido mediante oficio DJ/058/2013 de fecha 21 de enero de 2013, informó que dicha verificación tiene asignado el expediente administrativo número 05054/12-OB, el cual se encuentra en substanciamiento.----------

En este sentido, se desprenden incumplimientos al artículo 47 y 254 fracción IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ya que no se contó con Registro de Manifestación de Construcción para la realización de una cochera, obra que no respeta la zonificación aplicable al presente caso, establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuajimalpa de Morelos, substanciar el procedimiento número 05054/12-OB, incoado al predio de mérito, e imponer las sanciones aplicables.----------

Residuos sólidos de la construcción e invasión a la vía pública

En términos del artículo 29 fracción II y 31 fracción V de la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal, los residuos se considerarán como de manejo especial aquéllos que no sean peligrosos y sean de competencia del Distrito Federal, dentro de los cuales se encuentran los residuos de la demolición, mantenimiento y construcción civil en general.----------

Asimismo, el artículo 32 de la Ley en cita, refiere que dichos residuos de manejo especial estarán sujetos a planes de manejo conforme a las disposiciones que se establezcan y que al efecto se expidan para su manejo, tratamiento y disposición final.----------

Por otra parte, el artículo 37 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal define a la vía pública como todo espacio de uso común que por disposición de la Administración Pública del Distrito Federal, se encuentre destinado al libre tránsito, **de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia**.--

Similar definición precisa el artículo 7 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al establecer como vía pública todo espacio de uso común que por disposición de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con la Ley y reglamentos de la materia. ----------

No obstante lo anterior, y derivado del reconocimiento de hechos realizado el día 13 de febrero de 2012, se constató la realización de trabajos de construcción apreciando diversos trabajadores y materiales como madera, bultos de cemento, polines, así como la realización de castillos de concreto armado y muros. Asimismo, no existía una banqueta para el paso peatonal, sin embargo, al compararlo con la banqueta del predio colindante, se presume que los materiales de construcción se encontraban obstruyendo el paso peatonal.----------

Adicionalmente, en fecha 13 de enero de 2013, se realizó un nuevo reconocimiento de hechos en el que se observó un predio en el cual se aprecian dos construcciones la primera con dos niveles de altura y la última con un nivel de altura, con un avance de obra del 90%. Al momento de la diligencia no se apreciaron actividades de construcción, observando montículos de arena y grava. Cabe mencionar que la construcción de una chochera se encuentre invadiendo el área publica (banqueta).----------

Por lo anterior, esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuajimalpa de Morelos realizara verificación en materia de construcción, quien informó que inició el procedimiento administrativo respecto al predio ubicado en Calle Herradura número 71, Colonia Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos bajo el número 05054/12-OB; por lo que deberá imponer las sanciones correspondientes a quien resulte responsable por cuanto hace a la invasión de la vía pública por la construcción de una cochera, dentro del procedimiento que actualmente se encuentra substanciándose, debiendo informar a esta Subprocuraduría las determinaciones que indique en la Resolución Administrativa que se emita al efecto, remitiendo el soporte documental correspondiente.-----

Resultado de la Investigación

- Al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H 2/75 (habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 75% mínimo de área libre).----------
- Cuenta con Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Específico folio 13192, en el que se autoriza una superficie máxima de construcción de 185.00 m^2, por lo que se apega a la zonificación aplicable al presente caso.----------
- Se contó con Licencia de Construcción número 11/094/98/05 de fecha 14 de diciembre de 2008, en la que se autoriza obra nueva para casa habitación en dos niveles, con una superficie de construcción cuantificable de 124.72 m^2 y un área libre del 75.87%, por lo que cumple con la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos.----------
- Se tramitó Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial para la realización de acabados colocación de pisos, aplanados y pintura en una superficie de 300 m^2, jardinería y la elaboración de una escalera externa de 3 metros de altura.----------
- Se constató la construcción de una cochera de 114.70 m^2, para lo que se requería Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", puesto que se trata de una ampliación de vivienda unifamiliar que contó con Licencia de Construcción, misma que rebasa los 200 m^2, lo anterior de conformidad con lo que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su artículo 51, apartado I, inciso b.----------
- Con la construcción de la citada cochera, se invadió a la vía pública toda vez que no contó con Alineamiento y/o Número Oficial para registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.----------
- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, substanciar el procedimiento administrativo incoado en materia de construcción en e

predio de mérito, considerando la falta de Registro de Manifestación de Construcción y la invasión a la vía pública por la realización de obra nueva consistente en una cochera.----------

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 en 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. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

TERCERO.- 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 Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

EMG/JBLN/EMM