RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintinueve de junio de dos mil doce. ----------

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-2012-653-SOT-317, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente:----------

ANTECEDENTES

Con fecha once de abril de dos mil doce, el C. René Robles Rodríguez, denunció ante esta institución "(...) *Que desde inicios del mes de marzo de 2012, inició la construcción de lo que presuntamente podría ser la ampliación del inmueble ubicado en Calle Avenida Santa Ana Zona 3, Edificio 75C, de,(sic) Colonia Unidad CTM San Francisco Culhuacán, Delegación Coyoacán, ubicado entre las calles de Amalia Abrego y calle Carlota Armero, obra que presumo carece de los permisos necesarios(...).*" ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha dieciséis de abril de dos mil doce, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntas contravenciones en materia de construcción, por la obra que se realiza en el predio ubicado en Av. Santa Ana, Edificio 75 C, entre las calles Amalia Abrego y Carlota Armero, colonia Unidad CTM Culhuacán Sección III, Delegación Coyoacán, radicándose en esta Unidad Administrativa, bajo el expediente número PAOT-2012-653-SOT-317, el cual se notificó el veinticuatro de abril de dos mil doce, mediante correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de Admisión, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, se constituyó en el lugar señalado por la persona denunciante a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, constatando lo siguiente:----------

Acta Circunstanciada de fecha tres de mayo dos mil doce.----------

"(...) *Dentro de la Unidad Habitacional ubicada en la 3ª Sección de Culhuacán, se observa que frente al departamento 75C, hay una construcción en obra negra de dos niveles apoyados en columnas para que en la planta baja quede libre el paso peatonal, cabe señalar que aparentemente la construcción está desplantada en un área verde ó común.*----------

En la parte inferior de la construcción antes referida se observaron cimbras y costales con material, sin embargo durante la diligencia no se observó ningún trabajador; asimismo aun (sic) costado de la construcción había grava y cemento, así como losetas y maderas guardadas en costales.----------

En la planta alta de la construcción, se observaron bancos, una escalera, cubetas y lo que era un bulto de yeso. ----------

Cabe señalar que no hay escaleras exteriores que conecten con el 2° piso de la construcción realizada. Se solicitó la presencia del Responsable, propietario o encargado de la obra sin embargo una señorita que no abrió la puerta, informó que solo estaba ella y que no podía recibir nada por que estaba encerrada y que además no estaba autorizada para recibirlo (...)".----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2637-2012 de fecha veintidós de mayo de dos mil doce, se solicitó al Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informar si en los archivos de esa Dirección General a su cargo obran antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción que acredite los trabajos que se realizaron en el predio referido.----------

En respuesta a la solicitud anterior, el siete de junio de dos mil doce se recibió el oficio DGOSDU/4782/2012 de fecha cuatro del mismo mes, del Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, mediante el cual informa que se realizó una búsqueda en los archivos, no encontrando antecedente alguno de Manifestación de Construcción Tipo "A", "B" o "C", y/o Licencia de Construcción Especial y/o autorización alguna para el predio en comento, asimismo señaló que mediante oficio DDU/SMLCCUS/664/12, dirigido al Director de Gobierno, solicitó realizar visita de verificación en materia de construcción.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2636-2012 de fecha veintidós de mayo de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación administrativa en el inmueble, a efecto de corroborar el cumplimiento del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y en caso de haber iniciado algún procedimiento de verificación en el predio, informar el estado que guarda. ----------

Al respecto, el once de junio de dos mil doce se recibió el oficio DGJG/3210/2012 de fecha cinco del mismo mes, del Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, mediante el cual informa que con fecha veintitrés de mayo del presente año, se emitió verificación con el número de expediente DGJG/SVR/O/104/12, mismo que se encuentra en la Unidad de Calificación e Infracción a Obras y Establecimientos Mercantiles, para los efectos legales a que haya lugar. ----------

Por último, mediante oficio de fecha veintitrés de mayo de dos mil doce, 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, notificado por correo electrónico el veinticuatro de mayo de dos mil doce.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos que se investigan en el presente expediente, presuntas contravenciones en materia de construcción, por la obra que se realiza en el predio ubicado en Av. Santa Ana, Edificio 75 C, entre las calles Amalia Abrego y Carlota Armero, colonia Unidad CTM Culhuacán Sección III, Delegación Coyoacán.----------

De la construcción. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal publicado el 29 de enero de 2004, señala en su artículo 47, que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, 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, a su vez el artículo 32 del Reglamento en comento, establece que el Director Responsable de Obra es la persona física auxiliar de la Administración, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que se hace responsable de la observancia de la Ley, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables, en el acto en que otorga su responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional.-----

A su vez, el artículo 246 del Reglamento antes referido, establece que la autoridad competente impondrá las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes, en los términos de este Reglamento y demás disposiciones aplicables, independientemente de la responsabilidad civil o penal que resulte, asimismo, la imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción; igualmente, el artículo 250 fracción I del mismo Reglamento, establece que Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la autoridad competente procederá a la clausura de las obras o instalaciones terminadas cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción. ----------

Igualmente, el artículo 21 fracción VI de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece que queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio, hacer uso de los estacionamientos y áreas de uso común, para fines distintos; asimismo, el artículo 25 de la Ley referida, establece que en los condominios verticales, horizontales y mixtos, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad privativa podrá tener más derecho que el resto de los condóminos en las áreas comunes.----

Por lo que corresponde a la Procuraduría Social, el artículo 23 inciso B fracción I de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, establece que en materia condominal, es competencia de dicha Entidad, observar el debido cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condómino de Inmuebles para el Distrito Federal y su Reglamento, asimismo cuando lo soliciten los interesados orientar, informar y asesorar sobre el reglamento interno de los condominios, escrituras constitutivas o traslativas de dominio y acuerdos o resoluciones consideradas en asamblea general; a su vez, el articulo 92 de la Ley referida establece que, la Procuraduría Social sancionará económicamente a los

condóminos, poseedores o administradores que hayan incurrido en violaciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y disposiciones que de ella emanen. Por lo anterior, la persona denunciante podrá acudir a la Procuraduría Social a fin de presentar una queja, por el incumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, toda vez que la construcción objeto de la denuncia, se encuentra desplantada sobre un área común.---

Asimismo, en el reconocimiento de hechos realizado el tres de mayo dos mil doce, se constató la existencia de una construcción de dos niveles en obra negra, la cual aparentemente es la ampliación del edificio 75 C, y que se desplantó sobre área común, cabe señalar que no se observó ningún letrero referente al Registro de Manifestación de Construcción.----------

Por su parte, la Dirección General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó que se realizó una búsqueda en los archivos de esa Unidad Administrativa, no encontrando antecedente alguno de Manifestación de Construcción Tipo "A", "B" o "C", y/o Licencia de Construcción Especial y/o autorización alguna para el predio objeto de la denuncia, asimismo señaló que mediante oficio DDU/SMLCCUS/664/12, dirigido al Director de Gobierno, solicitó realizar visita de verificación en materia de construcción. ----------

En este sentido, la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informó que con fecha veintitrés de mayo del presente año, se emitió orden de verificación con el número de expediente DGJG/SVR/O/104/12, misma que se encuentra en la Unidad de Calificación e Infracción a Obras y Establecimientos Mercantiles, para los efectos legales a que haya lugar. ----------

Por lo expuesto, se infiere contravención en materia de construcción toda vez que la edificación objeto de la denuncia carece del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, y aparentemente se desplantó sobre área común, por lo que corresponderá a la Delegación Coyoacán, imponer las medidas y sanciones que resulten procedentes, incluyendo la demolición de conformidad con el artículo 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como informar sobre el resultado del procedimiento que inició, y en caso de haber emitido la Resolución Administrativa respectiva, remitir copia. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. En el Reconocimiento de Hechos realizado el tres de mayo dos mil doce, se constató la existencia de una construcción de dos niveles en obra negra, la cual aparentemente es la ampliación en Av. Santa Ana, Edificio 75 C, colonia Unidad CTM Culhuacán Sección III, Delegación Coyoacán, y no se observó ningún letrero referente al Registro de Manifestación de Construcción.----------

2. Al respecto, la Dirección General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó que no encontró antecedente alguno de Manifestación de Construcción Tipo "A", "B" o "C", y/o Licencia de Construcción Especial y/o autorización alguna para el predio, asimismo señaló que mediante oficio DDU/SMLCCUS/664/12, dirigido al Director de Gobierno, solicitó realizar visita de verificación en materia de construcción.----------
3. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informó que con fecha veintitrés de mayo del presente año, emitió verificación con el número de expediente DGJG/SVR/O/104/12, misma que se encuentra en la Unidad de Calificación e Infracción a Obras y Establecimientos Mercantiles, para los efectos legales a que haya lugar.----------
4. Por lo expuesto, se infiere contravención en materia de construcción en Av. Santa Ana, Edificio 75 C, colonia Unidad CTM Culhuacán Sección III, Delegación Coyoacán, toda vez que la edificación objeto de la denuncia carece del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, y aparentemente se desplantó sobre área común, por lo que corresponderá a la Delegación Coyoacán, imponer las medidas y sanciones que resulten procedentes, incluyendo la demolición, así como informar sobre el resultado del procedimiento que inició, y en caso de haber emitido la Resolución Administrativa respectiva, remitir copia.----------

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.- Se infiere contravención en materia de construcción en Av. Santa Ana, Edificio 75 C, colonia Unidad CTM Culhuacán Sección III, Delegación Coyoacán, toda vez que la Dirección General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó que no encontró antecedente alguno para la edificación objeto de la denuncia; por lo que, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa dependencia, inició procedimiento de verificación con el número de expediente DGJG/SVR/O/104/12, mismo que se encuentra en la Unidad de Calificación e Infracción a Obras y Establecimientos Mercantiles, por lo que corresponderá a la citada Delegación, imponer las medidas y sanciones que resulten procedentes incluyendo la demolición, así como informar sobre el resultado del procedimiento que inició, y en caso de haber emitido la Resolución Administrativa respectiva, remitir copia de la misma. ----------

SEGUNDO.- La persona denunciante podrá acudir a la Procuraduría Social a fin de presentar una queja, por el incumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito

Federal, toda vez que la construcción objeto de la denuncia, se encuentra desplantada sobre un área común.----------

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

CUARTO.- Remítase el expediente de mérito a la Unidad Administrativa correspondiente para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, y la Procuraduría Social del Distrito Federal, para su conocimiento y atención procedente, en el ámbito de sus respectivas competencias. - 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. ----------

C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

CMRR/MVS/KHR