Expediente: PAOT-2010-304-SOT-114
y acumulado PAOT-2010-381-SOT-154

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-2010-304-SOT-114 y acumulado PAOT-2010-381-SOT-154, relacionado con las denuncias presentadas, ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha tres de marzo de dos mil diez, una persona que solicitó la confidencialidad de sus datos personales, en términos de lo establecido en el artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, presentó denuncia ciudadana vía electrónica, ratificada por correo electrónico el ocho del mismo mes y año, a través de la cual denunció la realización de una obra de construcción en el predio ubicado en la calle Manuel López Cotilla número 933, Colonia del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, "(...) *LA CUAL NO CUENTA CON PERMISOS DE CONSTRUCCION ADEMAS QUE VIOLA EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL D.F. AL NO RESPETAR LA CLASIFICACION DE USO DEL SUELO MAS NIVELES DE LOS PERMITIDOS NO HAY AREA DE FILTRACION DE AGUA AL SUBSUELO* (...)". ----------

Con fecha veintitrés de marzo de dos mil diez, una persona que solicitó la confidencialidad de sus datos personales, en términos de lo establecido en el artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, denunció, vía telefónica y ratificó mediante correo electrónico, la construcción de un inmueble sin contar con los documentos que acrediten su legalidad, así como los relativos al uso de suelo, señalando como la ubicación de los hechos denunciados la calle López Cotilla Número 933, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría a través del Acuerdo con folio PAOT-05-300/300-1224-2010 de fecha veintidós de marzo de dos mil diez, admitió a trámite la denuncia presentada el día tres del mismo mes y año, respecto a las actividades de construcción y uso de suelo en el predio ubicado en el número 933 de la calle Manuel López Cotilla, Colonia del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente PAOT-2010-304-SOT-114. El acuerdo fue notificado vía correo electrónico el seis de abril de dos mil diez. ----------

Asimismo, esta Subprocuraduría a través del Acuerdo con folio PAOT-05-300/300-1461-2010 de fecha siete de abril de dos mil diez, admitió a trámite la denuncia presentada el veintitrés de marzo

del mismo año, respecto a las actividades de construcción y uso de suelo en el predio ubicado en el número 933 de la calle Manuel López Cotilla, Colonia del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente PAOT-2010-381-SOT-154 y se acumuló al expediente PAOT-2010-304-SOT-114, el cual fue notificado el once de mayo de dos mil diez. ----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO de los Acuerdos referidos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el Reconocimiento de los Hechos denunciados en las inmediaciones del lugar citado, levantando el acta circunstanciada respectiva donde se hace constar, entre otros, lo siguiente: ----------

> **Acta circunstanciada de fecha cinco de abril de dos mil diez.** "(...) *Desde el espacio púbico se observa una construcción consistente en cinco niveles de altura con un frente aproximado de dieciocho metros, la cual se encuentra en etapa de acabados, puesto que se observa el montaje de perfiles metálicos para la sujeción de paneles prefabricados en la fachada principal, misma que colinda con calle Manuel López Cotilla. Asimismo, observando además parte de la planta baja, constatando que la estructura está constituida a base de vigas de acero, columnas y muros de concreto armado, con entrepisos a base de lámina estructural acanalada* (...) *En el mismo sentido se observa que en los niveles uno, dos, tres y cuatro ya fue colocada la cancelería; es decir la estructura ("obra negra") está construida. En este momento no se lleva a cabo ningún tipo de actividad, puesto que se observa en el tapial de la obra, la colocación de tres sellos con la leyenda "SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES" y dos sellos más del mismo tipo que están sobre la banqueta. No se observa la existencia de algún letrero de obra que contenga los datos de la construcción que se realiza en el lugar.* (...)". ----------

Gestiones realizadas ante la Delegación Benito Juárez

Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano

Mediante el oficio con folio PAOT-05-300/300-1942-2010 de fecha treinta de abril de dos mil diez, recibido el dos de junio del mismo año, se solicitó a la Dirección General informar a esta Subprocuraduría respecto del predio ubicado en la calle Manuel López Cotilla número 933, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, lo siguiente: ----------

- Si en los archivos de esa Dirección obran y/o se cuenta con antecedentes de Licencia de Construcción y/o Registro de Manifestación de Construcción para la ejecución de obra nueva o Aviso de Ejecución de Obra. ----------
- En su caso, enviar anexos al Registro de Manifestación de Construcción referido en el punto anterior, los planos arquitectónicos del proyecto, copia del Certificado de Uso de Suelo presentado para el trámite del registro correspondiente. ----------
- En caso de no existir los antecedentes que se señalan, gestionar las acciones de verificación en materia de construcción y uso de suelo, enviando a esta Unidad Administrativa un informe acerca de los resultados. ----------

En respuesta, con fecha dieciséis de junio de dos mil diez, se recibió el oficio UDMLEC/1422/2010 de fecha nueve del mismo mes y año, el Director General informó lo siguiente: ----------

"(...) al realizar búsqueda en los registros y archivos de esta Dirección se detectó que para el inmueble de referencia no existe ningún tipo de Licencia de Construcción autorizada ni Registro de Manifestación de Construcción, únicamente cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren licencia de construcción de acuerdo a lo señalado en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, con folio de ingreso número 2,808 35, de fecha 7 de diciembre de 2009 (...) mediante oficio número UDMLEC/0180/2010, de fecha 22 de enero de 2010, se solicitó al Coordinador de Verificación, realizar visita de verificación al inmueble de referencia y corroborar que los trabajos realizados se hayan ejecutado de acuerdo a lo señalado en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones, al cual le recayó Procedimiento Administrativo número CV/OV/074/2010, mismo que se encuentra en la Subdirección Calificadora de esta Delegación, para su Resolución Administrativa. (...)". ----------

Mediante el oficio con folio PAOT-05-300/300-3007-2010 de fecha veintisiete de mayo de dos mil diez, recibido el dos de junio del mismo año, se solicitó a la Dirección General permitir a personal adscrito a esta Subprocuraduría, consultar el expediente formado en esa Dirección General, con motivo de la realización de obra en el predio de referencia, así como obtener copia simple de las documentales que resultaran relevantes para la atención de la denuncia que por este medio se atiende. ----------

Derivado de lo anterior, con fecha tres de junio de dos mil diez, se realizó la consulta en la Dirección General referida al expediente del 05-2808-09, formado con motivo del aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, en términos del artículo 62 del Reglamento de construcciones para el Distrito Federal, obteniéndose copia simple, entre otras, de la siguiente documentación: ----------

- Oficio UDMLEC/0180/2010 de fecha 22 de enero de 2010, a través del cual el Director de Desarrollo Urbano solicita al Coordinador de Verificación, ambos en Benito Juárez, realizar visita de verificación al inmueble que nos ocupa y corroborar que los trabajos realizados se hayan ejecutado de acuerdo a lo señalado en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------
- Aviso para ejecutar obra en apego al artículo 62, con folio de ingreso número 2808 de fecha 7 de diciembre de 2009. ----------

Dirección General Jurídica y de Gobierno

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1943-2010 de fecha treinta de abril de dos mil diez, recibido el dos de junio del mismo año, se solicitó a la Dirección General lo siguiente: ----------

- Las razones de hecho y de derecho que determinaron la imposición de sellos de suspensión de actividades en el inmueble de referencia. ----------
- En caso de que no haya sido considerado en el procedimiento referido en el punto anterior, iniciar nuevo procedimiento a efecto de verificar el cumplimiento del uso de suelo en el inmueble de referencia. ----------

Derivado de lo anterior, a través del oficio DGJG/DJ/SJ/JUDR/JRYSC/10173/2010 de fecha 8 de julio de dos mil diez, recibido el día doce del mismo mes y año, la Subdirección Jurídico manifestó lo siguiente: ----------

"(...) mediante oficio número DGJG/CV/UDV-B/9467/2010, de fecha 29 de junio de 2010, la JUD de Verificación "B", hizo del conocimiento a esta Área Jurídica, que derivado de la Visita de Verificación se procedió a colocar sellos de suspensión de actividades en el predio en cuestión. puesto que en dicha obra no se respetan las medidas de seguridad para salvaguardar la integridad física de los trabajadores, la de terceros y sus bienes, de la edificaciones, la seguridad pública o la salud general y/o representa un peligro grave o inminente (...) ----------

(...) a la fecha esta pendiente la respuesta de la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en relación a la validación de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo numero 0029535, exhibida con posterioridad en el procedimiento que nos ocupa. ----------

No omito mencionar que a la fecha el inmueble se encuentra clausurado. (...)". ----------

Gestiones realizadas ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

Dirección General de Administración Urbana

En fecha seis de mayo de dos mil diez, se solicitó vía electrónica a la Dirección General, informar a esta Unidad Administrativa lo siguiente: ----------

- La zonificación correspondiente al predio de referencia y en su caso, si el uso de suelo para hospital de emergencias está permitido, así como la superficie ocupada para dicho uso. ----
- Antecedentes de la emisión de algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de estudio, proporcionando copia del mismo. ----------
- Antecedentes de la emisión de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo con número de folio 8501 expedida el 24 de abril de 1996 para el uso de suelo de hospital de emergencias. ----------
- Antecedentes de algún cambio de uso de suelo para el predio de referencia, así como de los documentos que en su caso fueron presentados para su acreditación. ----------

Al respecto, en fecha nueve de agosto de dos mil diez, se recibió el comunicado de folio interno 1483. expediente interno DRPP/122/2010, mediante el cual la Dirección del Registro de los Planes y Registros informó lo siguiente: ----------

"(...) se notifica que el documento de interés fue erróneamente emitido, en virtud de que en la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos se autorizo una superficie de 1,707.66 m^2 debiendo se únicamente 573.80 m^2 para el uso de Hospital de Emergencia de acuerdo a la Resolución Definitiva de Modificación al Programa Parcial BL15-94, así mismo en esta Resolución se condiciona obtener la Licencia de uso del Suelo y la Licencia de Construcción Correspondiente, por lo tanto jurídicamente no es posible hacer la validación. ----------

Asimismo, mediante oficio No. D-96/DRPP/276/2010 de fecha 21 de enero de 2010, se notifico a la Dirección General de Asuntos Jurídicos la situación que guarda la constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio N° 8501 de fecha de expedición 24 de abril de 1996, para el predio ubicado en calle Manuel López Cotilla N° 933 Mz. 400, lote 5 de la Colonia Del Valle Sur, en la Delegación Benito Juárez. Por lo que se inició el procedimiento administrativo correspondiente. (...)

Gestiones realizadas ante la Tesorería del Distrito Federal

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-4095-2010 de fecha cuatro de agosto de dos mil diez, se solicitó a la Administración Tributaria en San Antonio de la Tesorería del Distrito Federal, informar respecto del predio ubicado en calle Manuel López Cotilla número 933, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, lo siguiente: ----------

- Antecedentes y/o registros prediales. ----------
- Proporcionar copia certificada del estado de cuenta y/o registro predial para el predio referido, entre otros. ----------
- Informar el número de **metros cuadrados de superficie** con el que cuenta dicho predio entre otros, así como el número de **metros cuadrados de construcción** registrados para cada caso. ----------

En respuesta, mediante el oficio de fecha treinta de agosto de dos mil diez, recibido el treinta y uno del mismo mes y año, la Administradora Tributaria en San Antonio, informó, entre otras cuestiones, lo siguiente: ----------

> "(...) *Los archivos electrónicos de la Secretaría de Finanzas, del inmueble ubicado en la Calle Manuel López Cotilla número 933, Col. Del Valle, Delegación Benito Juárez, se encuentra inscrito en el padrón de contribuyentes de Impuesto predial. Número de cuenta 040-400-05-000-7* (...)". ---

Gestiones realizadas ante el Sistema de Aguas de la Ciudad de México

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-4095-2010 de fecha cuatro de agosto de dos mil diez, se solicitó a la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar lo siguiente, respecto del predio ubicado en calle Manuel López Cotilla número 933, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, entre otros: ----------

- Antecedentes relacionados con el suministro de agua y/o conexión a la red de drenaje para el predio en cuestión, indicando en su caso, el número de viviendas y/o el tipo de inmueble al que se suministra dicho servicio, así como el año del registro de la solicitud de servicio. -

Derivado de lo anterior, a través del oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDTCM-126710/2010 de fecha veintiuno de septiembre de dos mil diez, el Director de Verificación Delegacional y Conexiones, informó que se revisaron los archivos de servicios de esa Dirección, localizando referencia de instalación de medidor de 15 mm de diámetro, de fecha 21/02/1972. -----

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-176-2010 de fecha veintidós de marzo de dos mil diez, el cual se notificó el trece de abril del mismo año, se hizo del conocimiento al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio relacionado con los hechos denunciados, la denuncia presentada ante esta Subprocuraduría a efecto de remitir las pruebas que su derecho convinieran respecto de los hechos denunciados. ----------

Derivado de lo anterior, con fecha diecinueve de abril de dos mil diez, se recibió escrito de misma fecha, a través del cual el representante legal manifestó lo siguiente: ----------

"(...) La obra en cuestión, se trata de una modificación de construcción existente para uso de clínica hospital, desarrollado en 6 niveles y una superficie total de construcción de 1,707.66m², previamente registrada el 18 de junio de 2007 con No. RBJB-0147-04, misma que debido a la crisis financiera a nivel mundial no se termino en el tiempo otorgado para llevar a cabo los trabajos, quedando por ejecutar acabados e instalaciones, situación por la cual y toda vez que el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que para efectuar obras menores dentro de las señaladas en el ordenamiento en cita, no es necesario el registro de manifestación de construcción. ----------

Respecto al uso del suelo que señala, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez H3/2/B (habitacional, 20% de área libre, densidad baja una vivienda cada 100m² de terreno), no resulta aplicable en virtud que no se puede aplicar la ley retroactivamente (...) toda vez que se cuenta con constancia de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. --------

En relación a que la obra no cuenta con las autorizaciones previas para la ejecución de los trabajos (...) presento aviso para realizar trabajos dentro de los establecidos en el artículo 62 del reglamento de construcciones para el Distrito Federal. (...)". ----------

Anexo al escrito de fecha diecinueve de abril de dos mil diez, se proporcionó copia simple, entre otros, de la siguiente documentación: ----------

- Oficio número D-96/DRPP/276/2010 de fecha 21 de enero de 2010, firmado por la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Dirección General de Administración Urbana adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y dirigido a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Secretaría, del cual se desprende lo siguiente: ----------

  "(...) Me refiero a la solicitud de copia certificada (...) y que de acuerdo a los datos manifestados y a la copia simple anexa a la solicitud, el interesado declaró que correspondía a la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso N° 8501 y de identificación CAD-08263 de fecha de expedición 24 de abril de 1996 y que fue expedido para el predio ubicado en Calle Manuel López Cotilla N° 933 Mz.400, Lote 5 de la Colonia Del Valle Sur, en la Delegación Benito Juárez. ----------

  Al respecto, me permito informar que una vez concluido el análisis de los documentos que obran en el expediente de la referida Constancia, se detectó que fue erróneamente emitido, en virtud de que en la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos se autorizo una superficie de 1,707.66 m² debiendo ser únicamente 573.80 m² para uso de Hospital de Emergencias de acuerdo a la Resolución Definitiva de Modificación al Programa Parcial N° BJ-15-94 del 27 de abril de 1995, así mismo en esta Resolución se condiciona a obtener la Licencia de Uso del Suelo y la Licencia de Construcción correspondiente. ----------

  Lo anterior se expone con el objeto de solicitar atentamente se sirva girar instrucciones para iniciar el procedimiento administrativo que conforme a derecho proceda, de conformidad a lo establecido en el Artículo 87 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. (...)". ----------

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con de folio de ingreso FBJ-445-07 y fecha 15 de junio de 2007, y número RBJB-0147-07, con fecha de recepción 18 de junio de 2007 y fecha de vencimiento 18 de junio de 2009, de la cual se desprenden los siguientes datos:----------

  - Zonificación conforme al Programa Delegacional: Constancia de Acreditación de Uso del Suelo Folio No. 8501
  - Uso o destino: Clínica Hospital
  - Tipo de obra a realizar: Modificación
  - Superficie del predio: 297.49 m^2
  - Superficie de desplante: 297.49 m^2
  - Número de niveles
  - Superficie total por construir: 838.31 m^2

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 02544 expedida el primero de diciembre de dos mil nueve. ----------
- Aviso para efectuar Obra en Apego al artículo 62, folio 2808, con fecha 7 de diciembre de 2009. ----------

Mediante la Nota número PAOT/520-455-2010 de fecha 29 de noviembre de dos mil diez, la Dirección de Denuncias y Atención Ciudadana de la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, proporcionó escrito de fecha veintitrés de noviembre de dos mil diez, firmado por la persona denunciante y dirigido al Jefe Delegacional en Benito Juárez. ----------

Por medio de los oficios PAOT-05-300/310-252-2010 y PAOT-05-300/310-253-2010, ambos de fechas tres de mayo de dos mil diez, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a sus escritos de denuncia. Dichos oficios fueron notificados en fechas primero de junio y dos de julio de dos mil diez, respectivamente. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

De conformidad con el capítulo Antecedentes y Atención e Investigación de la presente Resolución, los hechos admitidos en el expediente en el que se actúa se refieren a las presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción en el predio ubicado en la calle Manuel López Cotilla número 933, Colonia del Valle Centro, Delegación Benito Juárez. ----------

Del estudio de los hechos puntualizados 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.

Del uso del suelo.

De conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiséis de enero de mil novecientos noventa y seis, la cual resulta aplicable según el artículo CUARTO Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada el quince de julio de dos mil diez en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, toda vez que la investigación de los hechos denunciados inició bajo la vigencia de la primera, la clasificación del suelo se define en su artículo 7 fracción VII como la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación; en este orden de ideas, el Programa Delegacional es

el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal, esto último de acuerdo con la fracción L del citado artículo; a su vez, los Usos son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centro de población, tal y como lo establece la fracción LXXVI del multicitado artículo; y finalmente, la fracción LXXXII del artículo en cuestión, define a la zonificación como la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas; constituyendo uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

Aunado a lo anterior, los artículos 19 fracción IV de la Ley en comento y 35 del Reglamento de dicha Ley, señalan que los programas delegacionales contendrán la zonificación; al mismo tiempo, el artículo 29 de la multicitada Ley señala que el ordenamiento territorial comprenderá, entre otros, la zonificación; aunado a que en su artículo 32 fracción III inciso a) dispone que la zonificación establecerá el uso habitacional, entre otros, para el suelo urbano. Asimismo, el artículo 22 fracción I de la Ley en comento refiere que todas las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal. ----------

Así las cosas, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, así como la versión de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez, se desprende que al predio relacionado con los hechos denunciados le corresponde la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, con 20% de área libre y una densidad media), en donde los usos de suelo permitidos son: vivienda, garitas y casetas de vigilancia, representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales, estacionamientos públicos, privados y pensiones, planta de tratamiento de aguas residuales. -------

En este orden de ideas durante el reconocimiento de hechos efectuado el nueve de abril de dos mil diez, se constató en el predio relacionado con los hechos denunciados un inmueble conformado por cinco niveles en etapa de acabados. Asimismo, según la información que obra en el expediente en el que se actúa, se desprende que el uso de dicho inmueble es de hospital de emergencias o clínica-hospital, el cual no aparece como permitido por la zonificación aplicable. -----

Al respecto, dentro de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se cuenta con la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos de folio 8501 expedida el veinticuatro de abril de mil novecientos noventa y seis, a favor del predio relacionado con los hechos denunciados, en la cual se estableció que se convalidaban derechos adquiridos para Hospital de Emergencias, por ser éste anterior a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez. ----------

No obstante lo anterior, es de resaltarse que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Dirección del Registro de los Planes y Programas, señaló que la citada Constancia fue emitida erróneamente al haberse autorizado una superficie de **1,707.66** m^2 en lugar de **573.80** m^2, y en virtud de lo cual, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la referida Secretaría

iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, de conformidad a lo establecido en el artículo 87 de la entonces vigente Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. En este sentido del citado artículo se desprende: ----------

> "(...) *En el caso de aquellas constancias, certificados, certificaciones, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestación de construcción y demás documentos oficiales que hubieran sido emitidos por error, dolo o mala fe, la Administración Pública del Distrito Federal, por conducto de la dependencia competente, declarará la nulidad del acto de que se trate. También podrá revocarlo de oficio cuando no cumpla con el marco legal vigente, sobrevengan cuestiones de interés público o, en su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten.* (...)". ----------

Derivado de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar a esta Subprocuraduría las acciones que se hayan llevado a cabo en relación a la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo con número de folio 8501. ----------

Respecto de las obras de construcción

De acuerdo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo 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. ----------

No obstante lo anterior, en el Capítulo III del Reglamento en cita, referente a las disposiciones complementarias sobre las manifestaciones de construcción especial y las licencias de construcción especial, el artículo 62 fracciones II, III y IV, especifica lo siguiente: ----------

> "(...) *No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras:* (...) *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;* (...) *Divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;* (...) *Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales;* (...)". ----------

Por otro lado, el artículo 51 del referido Reglamento, en su fracción II, señala que la Manifestación de Construcción tipo B, se requerirá para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m^2 o hasta 10,000 m^2 con uso habitacional. ----------

En este orden de ideas, de los autos que conforman el expediente en el que se actúa se desprende que para el predio objeto de estudio, existen antecedentes de Aviso para efectuar Obra en Apego al artículo 62, con folio 2808, con fecha 7 de diciembre de 2009, así como del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con folio de ingreso FBJ-445-07 y fecha 15 de junio de

2007, y número RBJB-0147-07 de fecha de recepción 18 de junio de 2007 y fecha de vencimiento 18 de junio de 2009. ----------

Cabe señalar que a la fecha de la consulta del expediente en la Delegación Benito Juárez, relacionado con el predio objeto de estudio, el tres de junio de 2010, no se encontró antecedentes de la Manifestación de Construcción citada en el párrafo anterior, sin embargo dicha Manifestación forma parte de las documentales proporcionadas por el representante legal de las obras relacionadas con los hechos denunciados, recibidos el 19 de abril de 2010. ----------

Ahora bien, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano informó que para el predio ubicado en la calle Manuel López Cotilla número 933, Colonia del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, únicamente contaba con el Aviso de realización de obras que no requieren licencia de construcción en apego al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y en ese sentido solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la referida Demarcación Territorial, llevar a cabo visita de verificación al inmueble de referencia a efecto de verificar que los trabajos realizados se hayan ejecutado en apego al citado Aviso. ----------

En este sentido, la Dirección General Jurídica y de Gobierno señaló que derivado de la visita de verificación practicada al inmueble de referencia se colocaron sellos de suspensión de actividades, por no respetarse las medidas de seguridad para salvaguardar la integridad física de los trabajadores, la de terceros y sus bienes. ----------

Así las cosas, no obstante que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano manifestó no contar con Manifestación de Construcción para el predio de referencia, a esta Subprocuraduría le fue proporcionada copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con folio de ingreso FBJ-445-07 y fecha 15 de junio de 2007, y número RBJB-0147-07 de fecha de recepción 18 de junio de 2007 y fecha de vencimiento 18 de junio de 2009, respecto del predio ubicado en la calle Manuel López Cotilla número 933, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, y con la cual el representante legal de las obras ejecutadas en el predio de referencia pretendió acreditar la legalidad de las mismas, consistentes en la modificación de una Clínica Hospital, en seis niveles, sobre toda la superficie del predio. Derivado de lo anterior, corresponde a la citada Dirección General informar a esta Unidad Administrativa si el Registro referido forma parte de las documentales que conforman el archivo de esa Autoridad. ----------

Por otro lado, suponiendo sin conceder, que el Registro de Manifestación de Construcción folio de ingreso FBJ-445-07 y número RBJB-0147-07, haya sido ingresado en la Delegación Benito Juárez, cabe señalar que dicha documental fue registrada con la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo con número de folio 8501, expedida el 24 de abril de 1996, en la cual se estableció la acreditación para uso de Hospital de Emergencias en una superficie de 1,707.66 m^2. ----------

Al respecto, es de resaltarse que la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del oficio D-96/DRPP/276/2010 de fecha 21 de enero de 2010, se pronunció respecto a la citada Constancia señalando que la misma fue emitida erróneamente al autorizarse una superficie mayor, al pasar de **573.80m^2** a **1,707.66 m^2**. ---

Asimismo, según el oficio D-96/DRPP/276/2010, se debió proporcionar copia de conocimiento del mismo a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez. En tal virtud, corresponde a esa Dirección informar a esta Subprocuraduría si le fue notificado el oficio de referencia, y en su caso, las acciones que se hayan realizado con respecto al Registro de Manifestación de Construcción folio de ingreso FBJ-445-07 y número RBJB-0147-07, toda vez que para la tramitación de la misma se utilizó la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo con número de folio 8501. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En virtud de lo expuesto y del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, y de acuerdo a los principios de la lógica, la experiencia y la legalidad, se concluye que: ----------

- Al predio localizado en la calle Manuel López Cotilla número 933, Colonia del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, con 20% de área libre y una densidad media), en la cual no se encuentra permitido el uso de Hospital de Emergencias. ----------
- No obstante lo anterior, para el predio referido se emitió la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo con número de folio 8501, expedida el 24 de abril de 1996, en la cual se estableció la acreditación para uso de Hospital de Emergencias en una superficie de 1,707.66 m^2; sin embargo la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se pronunció respecto a dicha Constancia señalando que fue emitida erróneamente al acreditar **1,707.66** m^2 de superficie en lugar de **573.80** m^2, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar a esta Subprocuraduría las acciones que se hayan llevado a cabo de conformidad con el artículo 87 de la Ley de Desarrollo Urbano publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996. ----------
- Para el predio anteriormente referido, el Representante Legal presentó la siguiente documentación: 1) Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio de ingreso FBJ-445-07 y número RBJB-0147-07, con fecha de recepción 18 de junio de 2007 y fecha de vencimiento 18 de junio de 2009, en el cual se reportó la modificación de una Clínica Hospital, en seis niveles, sobre toda la superficie del predio; y 2) Aviso para ejecutar obra en apego al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con folio de ingreso número 2808, de fecha 7 de diciembre de 2009, en donde se señaló como obras a realizar: el cambio de acabados en fachadas, interiores y baños, muros divisorios de tablaroca, instalaciones hidrosanitarias, entre otras. ----------
- Durante el reconocimiento de hechos efectuado el cinco de abril de dos mil diez, se observó en el predio de referencia una construcción consistente en cinco niveles y en etapa de acabados. ----------
- La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano señaló contar únicamente con el Aviso para ejecutar obra en apego al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con folio de ingreso número 2808, por lo que corresponde a esa Dirección informar a esta Subprocuraduría si dentro de los archivos que obran en la misma existe el Registro de

Manifestación de Construcción tipo "B" con folio de ingreso FBJ-445-07 y número RBJB-0147-07. ----------

- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informar a esta Subprocuraduría si le fue notificado el oficio D-96/DRPP/276/2010 fecha 21 de enero de 2010, firmado por la Dirección del Registro de los Planes y Programas, a través del cual se informa sobre emisión incorrecta de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo con número de folio 8501, y en su caso, señale las acciones que se hubieran llevado a cabo respecto al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio de ingreso FBJ-445-07 y número RBJB-0147-07, toda vez que para el registro de la misma se utilizó dicha Constancia. ----------
- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, de conformidad con el artículo 7, apartado A, fracción I, inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizar visita de verificación en materia de uso de suelo al inmueble relacionado con los hechos denunciados, en virtud de que el número de niveles que lo conforman sobrepasa los establecidos en la zonificación aplicable según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez. ----------

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.- Para el predio ubicado en la calle Manuel López Cotilla número 933, Colonia del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, se emitió la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo con número de folio 8501, expedida el 24 de abril de 1996, en la cual se estableció la acreditación para uso de Hospital de Emergencias en una superficie de 1,707.66 m^2; sin embargo la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó que dicha Constancia fue emitida erróneamente al acreditar **1,707.66** m^2 de superficie en lugar de **573.80** m^2. En tal virtud, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría en comento, informar a esta Subprocuraduría las acciones que se hayan llevado a cabo respecto a la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo con número de folio 8501, de conformidad con el artículo 87 de la Ley de Desarrollo Urbano publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996. ----------

SEGUNDO.-. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informar a esta Subprocuraduría si el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio de ingreso FBJ-445-07 y número RBJB-0147-07, con fecha de recepción 18 de junio de 2007 y fecha de vencimiento 18 de junio de 2009, forma parte de los archivos de esa Dirección, en caso contrario, informar a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Demarcación Territorial, a fin de que, de conformidad con su competencia, ordene una verificación al inmueble objeto de denuncia toda vez que en el lugar se ejecutó una construcción. ----------

TERCERO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informar a esta Subprocuraduría las acciones que en su caso haya realizado respecto al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio de ingreso FBJ-445-07 y número RBJB-0147-07, toda vez que para el registro de la misma se utilizó la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo con número de folio 8501, que a decir de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda fue emitida erróneamente. ----------

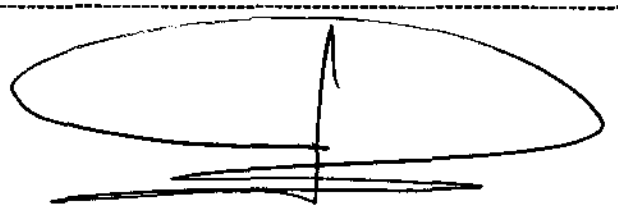
CUARTO.- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar visita de verificación en materia de uso de suelo al inmueble objeto de estudio, toda vez que el número de niveles que lo constituyen rebasa los establecidos en la zonificación aplicable según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez. ----------

QUINTO.- 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. ----------

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

SÉPTIMO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Benito Juárez y a la a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

Así lo proveyó y firma por triplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------



GMRR/MVS/JLMV