



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **18 DIC 2015**

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-2015-1567-SOT-591, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de mayo de 2015, 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 "(...) *presuntas violaciones en materia de construcción y uso de suelo, en el inmueble ubicado en la calle de **Monte Everest número exterior 770, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo** (...) se empezó a ver la intención de remodelarlo (...) que en la planta se estuviera demoliendo y se pretendiera construir algo irregular (...) quieren construir y operar una panadería, con servicio de restaurante y venta de vino y cerveza (...) habilitaron una entrada adicional por la que entran y suben empleados y material y sacan cascajo (...)*" -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 18 de junio de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación) derivado de las actividades de obra que se realiza en el predio ubicado en Calle Monte Everest número 770, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo; el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante correo electrónico en fecha 24 de junio de 2015. -----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del predio de mérito, con la finalidad de realizar las visitas para los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 25 de junio de 2015: "(...) *se observa un predio con un frente aproximado de 8 metros en el cual existe un inmueble, al cual se le realizan trabajos de ampliación y modificación. El inmueble existente cuenta con un primer nivel en el cual existe un local comercial denominado 'La Criolla', el cual muestra afectaciones en su fachada y sobre de éste se observa la construcción de un nivel más, hecho a base de estructuras metálicas, tabique y el armado de cadenas, asimismo, al momento de la presente visita se observa a un trabajador acezando al inmueble por la cortina metálica del local comercial (...) desde la vía pública se observa a gente trabajando en el lugar, así como que se percibe ruido generado de una revolvedora existente al interior del local comercial (...) sobre la colindancia derecha se observa la exposición de varilla por lo que se infiere que en ese lugar existía un elemento el cual fue demolido (...) en el exterior del predio no se exhiben datos que refieran al Registro de Manifestación de Construcción correspondiente (...)*" -----





Reconocimiento de hechos de fecha 19 de octubre de 2015: "(...) se observa un inmueble el cual fue recientemente remodelado que cuenta con 3 niveles de construcción, donde el tercer nivel se encuentra rematado. El inmueble es utilizado como panadería, tienda y restaurante, actividades que se desempeñan en el primer y segundo nivel, es de mencionar que los usos tienen acceso desde la vía pública (...) no se observan elementos que indiquen que en ese lugar existe una galería de arte. El establecimiento mercantil cuenta con un toldo el cual refiere a la razón social AROMAS (...) no existen elementos que den indicios que se continúan con los trabajos de remodelación en el lugar (...)". -----

Reconocimiento de hechos de fecha 20 de noviembre de 2015: "(...) se observa un inmueble de 3 niveles de altura donde el tercer nivel se encuentra rematado, el cual fue recientemente remodelado, al momento de la presente visita no se observa que se continúen con los trabajos de remodelación, no se observan materiales de la construcción ni trabajadores en el lugar (...) es utilizado como establecimiento mercantil denominado 'AROMAS', el cual es utilizado como restaurante, panadería y tienda de abarrotes, es de mencionar que dichas actividades se llevan a cabo en el primer y segundo nivel del inmueble (...)". -----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra que se realiza en Calle Monte Everest número 770, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara de los hechos denunciados, notificado mediante cédula en fecha 25 de junio de 2015. Al respecto, con fecha 10 de julio de 2015, mediante escrito, una persona que se ostentó como Representante Legal, aportó copia simple, de las siguientes documentales: -----

- Aviso de realización de trabajos de obra menor en base al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ingresado a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa demarcación Territorial en fecha 10 de abril de 2015. -----

Mediante correos electrónicos de fechas 17 y 18 de junio, 2 de julio, 17 y 27 de agosto, 17, 26 y 29 de octubre, 20 de septiembre y 23 de noviembre de 2015, la persona denunciante manifestó y aportó diversas documentales relacionadas con el lugar objeto de denuncia. -----

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 de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-3435-2015, de fecha 24 de julio de 2015); Informar si emitió algún Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio motivo de denuncia. Mediante los oficios SEDUVI/DGAU/DRP/20685/2015 y SEDUVI/DGAU/DRP/24055/2015, de fechas 1 de octubre y 17 de noviembre de 2015, informó que para el predio motivo de denuncia se cuenta con 3 Constancias de Zonificación de Uso del Suelo, un Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico, un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y 3 Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo. -----

A la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo.- (of. PAOT-05-300/300-3433-2015 de fecha 24 de julio de 2015); Realizar las acciones de verificación en materia de





construcción, en particular respecto a contar con Licencia de Construcción Especial en Modalidad de Demolición y con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente a los trabajos de obra. Mediante oficio DMH/DGJSL/DAAJ/477/2015, de fecha 23 de septiembre de 2015, se informó que mediante oficio MH/DGJSL/DVR/1093/2015 la Dirección de Verificación y Reglamentos respondió que existe procedimiento administrativo bajo el número de expediente 0412/2015/PC. -----

A la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo.- (of. PAOT-05-300/300-5935-2015 de fecha 15 de octubre de 2015); Informar la substanciación del procedimiento de verificación administrativo expediente 0412/2015/PC, así como si el procedimiento instaurado en el predio de interés es respecto a contar con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición y con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, en caso contrario, realizar una nueva visita de verificación en materias de construcción (demolición y obra nueva). -----

A la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo.- (of. PAOT-05-300/300-3434-2015 y PAOT-05-300/300-5934-2015, de fechas 24 de julio y 15 de octubre de 2015), Informar si cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición, Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva de Proyecto Arquitectónico, Proyecto de Protección a Colindancias, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades. Al respecto, mediante oficio DGOPDU/DDU/SL/5159/2014, de fecha 1 de diciembre de 2015, se informó que para el predio motivo de denuncia del año 20066 a la fecha no se encontró antecedente de Licencia de Construcción Especial ni Manifestación de Construcción. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3436-2015 de fecha 24 de julio de 2015, 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, mismo que fue notificado en fecha 30 del mismo mes y año mediante correo electrónico. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, 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. -----

En materia de desarrollo urbano (zonificación)

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. -----





Al respecto, durante el segundo y tercer reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en Calle Monte Everest número 770, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, existe un inmueble de 3 niveles de altura donde el tercer nivel se encuentra remetido, el cual fue recientemente remodelado, al momento de la presente visita no se observa que se continúen con los trabajos de remodelación, no se observan materiales de la construcción ni trabajadores en el lugar. -----

Es de mencionar que la superficie total del predio motivo de investigación de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (ciudadmex.df.gob.mx) es de 362.00 m². -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Lomas de Chapultepec en la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 14 de septiembre de 1992, al predio motivo de denuncia le asigna la zonificación HABITACIONAL/COMERCIAL (Altura máxima 9.00 m., 20% mínimo de área libre), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	niveles
		m ²	%	m ²	%			
362.00	HABITACIONAL/COMERCIAL	72.40	20	289.60	80	868.80	2.4	3

En este orden de ideas, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal cuenta con 3 Constancias de Zonificación de Uso del Suelo folios 014259, 027989 y 004905, un Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio 002991, un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 011357 y 3 Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 35393-151MAJU13, 35413-151MAJU13 y 37237-151VAAL15, los cuales certifican la zonificación señalada en el párrafo que antecede. ---

Por lo anterior, el predio objeto de denuncia se ajusta a la zonificación aplicable conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Lomas de Chapultepec en la Delegación Miguel Hidalgo. -----

En materia de construcción (demolición y obra nueva)

El artículo 55 del el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que la Licencia de Construcción Especial es el documento que expide la Delegación, entre otros, antes de demoler una obra o instalación, la cual debe de ser previa solicitud de esa Delegación. -----

Por su parte, en su artículo 47, del citado reglamento, se prevé 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. -----

En este orden de ideas, durante el primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio ubicado en Calle Monte Everest número 770, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, existe un inmueble al que se le realizan trabajos de ampliación y modificación y la construcción de un nivel adicional, se observaron elementos que dan indicios de que en el lugar se realizó la demolición del segundo nivel del inmueble, en el exterior del predio no se exhiben datos que refieran a la Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición ni del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. -----





No obstante lo anterior, la poseedora del predio motivo de denuncia presentó escrito a través del cual anexó, entre otros, copia del Aviso de realización de trabajos de obra menor en base al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ingresado a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa demarcación Territorial en fecha 10 de abril de 2015, en el que se manifiesta entre otros aspectos, que se realizaran obras de remodelación en el retiro y colocación de muros diversos a base de tablaroca y/o paneles de yeso, colocación de puertas de madera, retiro del aplanado y tirol de techos y muros, se retirara parte parcial de un muro y losa techo, colocando un nuevo muro divisorio. -----

Sin embargo, la persona denunciante proporcionó a esta Unidad Administrativa placas fotográficas del lugar de los hechos denunciados de las que se desprende una demolición parcial del inmueble motivo de denuncia y la ejecución de obra para la construcción de un nivel adicional. -----

Al respecto, ante la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, no se cuenta con antecedentes de Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción correspondiente para el predio de interés. -----

En este orden de ideas, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con el procedimiento administrativo 0412/2015/PC, asimismo, de las constancias proporcionadas por la persona denunciante, se desprende que se ejecutó la orden de visita de verificación administrativa 0965/2015/OB en fecha 23 de octubre de 2015. -----

De lo anterior se desprende que en el inmueble motivo de denuncia se realizaron trabajos de construcción (demolición y obra nueva) sin contar con ella Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición y con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente a los trabajos de obra, toda vez que las obras que se ejecutan en el lugar no coinciden con el Aviso de realización de trabajos de obra menor en base al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle Monte Everest número 770, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación HABITACIONAL/COMERCIAL (Altura máxima 9.00 m., 20% mínimo de área libre), establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Lomas de Chapultepec en Miguel Hidalgo. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constataron trabajos de demolición parcial y la ampliación de un segundo y tercer nivel de altura los cuales no cuentan con la Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición y con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. -----
3. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, substanciar los procedimientos administrativos 0412/2015/PC y 0965/2015/OB, en los que se ejecuten las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, toda vez que se ejecutaron trabajos de demolición y de construcción sin contar con la Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición y con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. -----





La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que 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: -----

RESUELVE -----

PRIMERO.- 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 del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las persona denunciante y a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo. -----

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 Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

JELN/MBC/SRM

