RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiséis de enero de dos mil diez. ----------

La Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los articulos 5 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y II , 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica que rige el actuar de esta Entidad, 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2009-872-SOT-416, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha siete de agosto de dos mil nueve, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentó vía correo electrónico ante este organismo descentralizado, escrito de misma fecha el cual ratificó el mismo día de manera presencial, documentos mediante los cuales denuncia la construcción presuntamente ilegal para el funcionamiento de un bar ubicado en la Calle de Moctezuma número 125 y 125 A de la Colonia del Carmen en la Delegación Coyoacán de esta Ciudad, presuntamente no permitido en dicha demarcación territorial, la cual presumiblemente, no cuenta con las medidas de seguridad, salubridad y el número suficiente de cajones de estacionamiento. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-3152-2009, de fecha veintiuno de agosto de dos mil nueve, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta unidad administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2009-872-SOT-416; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día veintiséis de agosto de dos mil nueve mediante cédula de notificación. ----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT-05-300/300-3152-2009, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, llevó a cabo el diez de noviembre de dos mil nueve un reconocimiento de los hechos denunciados, constatando lo siguiente: ----------

(...) Constatamos la presencia de tapiales y residuos sólidos de la construcción sobre la vía pública, así como la presencia de 6 trabajadores de la construcción aproximadamente que se

encuentran en espera de recibir alguna instrucción, únicamente una de estas 6 personas se encuentra subiendo con una pala dichos residuos sólidos de la construcción (cascajo) a un camión de volteo de color blanco el cual se identifica con las placas KY-00-692. Aunado a lo anterior observamos la existencia de tres individuos arbóreos sobre la banqueta y al interior se observa una palmera con un diámetro de aprox: 60 cm y una altura aprox. de 7 a 8 mts. También observamos sellos de suspensión de trabajos, actividades y servicios por medidas de seguridad impuestos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la delegación Coyoacán con número de expediente DGJG/SVR/254/09 algunos números de folio de dichos sellos son el 676-09, 698-09, 706-09 aproximadamente impusieron 25 sellos de clausura a decir de uno de los trabajadores tenían escasamente 15 minutos que habían impuesto dichos sellos personal de la delegación sin que conociera la causa que haya motivado dicha imposición de sellos, también mencionó que no había ningún responsable de los trabajos en ese momento, motivo por el cual no se pudo constatar el tipo de trabajos que se llevaban a cabo, aunado a que todo el frente del predio estaba cubierto con tapiales (...)

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3153-2009, de fecha veintiuno de agosto de dos mil nueve, *se* solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informara si en los archivos de esa Dirección General se -encuentran antecedentes de algún procedimiento de verificación sustanciado por esa autoridad respecto al predio sujeto a investigación; de licencia de funcionamiento o declaración de apertura y/o del certificado de uso de suelo que hubiere presentado para acreditar el mismo, y de ser el caso remitiera copia de los documentos soporte correspondientes, en caso contrario, se le instaba a realizar las acciones de verificación del cumplimiento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa demarcación política por lo que hace al uso del suelo, y del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en cuanto a la construcción del inmueble. ----------

Al respecto, mediante los oficios DGJG/3176/2009 y DGJG/DG/SGyGM/GMyEP/1669/2009 recibidos en esta Subprocuraduría el uno y siete de septiembre de dos mil nueve, respectivamente, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la delegación Coyoacán informó, no haber encontrado antecedente alguno de declaración de apertura ni licencia de funcionamiento, por lo que se llevará a cabo visita de verificación informando respecto a la visita de fecha primero de diciembre de dos mil ocho, solicitando al Jefe de Unidad Departamental lleve a cabo visita mediante oficio de fecha veintisiete de agosto de dos mil nueve. ----------

Por otra parte, se consultó la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de la que se desprende que el inmueble ubicado en la calle Moctezuma número 125 y 125 A, colonia Del Carmen, delegación Coyoacán le corresponde zonificación H

7.5/55 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 55% de área libre) donde el uso de suelo para discoteca bar se encuentra prohibido. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3154-2009 de fecha veintiuno de agosto de dos mil nueve, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informara si en los archivos de esa Dirección General se encuentran antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción, Certificado de Zonificación expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como Planos Arquitectónicos y/o Memoria descriptiva del proyecto constructivo.----------

Al respecto mediante oficio DGODU/3471/09, recibido en esta subprocuraduría el día dieciocho de septiembre de dos mil nueve el titular de la Dirección General antes citada informó no contar con ningún antecedente relacionado con el inmueble ubicado en calle Moctezuma números 125 y 125 A, colonia Del Carmen, delegación Coyoacán. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos admitidos en el presente expediente se refieren a respecto a la posible contravención en materia de uso de suelo y construcción que se está llevando a cabo en el predio ubicado en calle Moctezuma números 125 y 125-A, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, para el funcionamiento de un bar, así como por la falta de cajones de estacionamiento y medidas necesarias en materia de Protección Civil. ----------

Del uso de suelo. La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone en su artículo 22 fracción I, que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los programas de desarrollo urbano, en el caso concreto, aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia Del Carmen actualmente vigente. ---

Al respecto, de la consulta que se realizó al Sistema de Información Geográfica en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano se desprende que, de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia Del Carmen, al predio que nos ocupa le corresponde la zonificación H 7.5/55 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 55% de área libre); donde el uso de suelo es exclusivamente habitacional. --

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en su artículo 7 fracción L que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegaciones del Distrito Federal; por su parte, el artículo 19 fracción IV de la ley en cita

señala que estos programas contendrán, entre otros elementos, la zonificación y las normas de ordenación particulares, entendiendo por zonificación la división del suelo urbano y de conservación en zonas, para asignar usos de suelo específicos o una mezcla de ellos, lo anterior de conformidad con la fracción LXXXII del artículo 7 del ordenamiento legal en cita. ----------

En concordancia con lo anterior, el artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que 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. ----------

En el caso que nos ocupa, el predio localizado en calle Moctezuma números 125 y 125 A, colonia Del Carmen, delegación Coyoacán, se encuentra al interior del polígono de actuación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en colonia Del Carmen Coyoacán, por tanto sujeto a su aplicación y cumplimiento, dicho instrumento rector del ordenamiento territorial le asigna una zonificación de uso de suelo **H 7.5/55** (Habitacional, 7.5 metros máximos de altura, 55% de área libre) donde se encuentra **prohibido**, entre otros, el uso de suelo para **discoteca bar**. ----------

Así las cosas, las actividades que de acuerdo a la descripción de los hechos denunciados se pretende realizar en el multicitado predio resultarían violatorias del uso de suelo establecido para dicho inmueble en el Programa Parcial citado en el párrafo precedente de y en consecuencia contraviene lo ordenado en el artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, referido líneas arriba. ----------

En este orden de ideas, toda vez que corresponde a esta Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federa realizar las acciones necesarias para representar el interés legítimo de las personas que resulten o puedan resultar afectadas por actos, hechos u omisiones que impliquen o puedan implicar violaciones, incumplimiento o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la delegación Coyoacán realizar las acciones de verificación del cumplimiento la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación, por lo que hace al uso de suelo y del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por la construcción y de ser el caso, imponga las medidas y sanciones que correspondan, así como que informara a esta Subprocuraduría de las acciones que se realizara al respecto.----------

Como resultado de la gestión realizada ante la Dirección General Jurídica y de Gobierno de Coyoacán, esta informó respecto de los antecedentes que no cuenta con ninguno, agregando que el 1 de diciembre de 2008 se instrumentó visita de verificación con número DGJG/SVR/318/08. ----------

Aunado a lo anterior, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa delegación instrumentó nueva visita de verificación, lo que se desprende de los sellos de suspensión de trabajos actividades y servicios por medidas de seguridad, relacionados con el número de expediente *DGJG/SVR/254/09* impuestos en el inmueble objeto de investigación que se observaron durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa el diez de noviembre de 2009.----------

Al respecto esta Unidad Administrativa estima, que la Dirección General Jurídica y de Gobierno deberá realizar las acciones procedentes para evitar que en el predio ubicado en calle Moctezuma números 125 y 125-A, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán se realicen actividades o proyectos constructivos que no se ajusten al uso previsto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en colonia Del Carmen Coyoacán.----------

De la Construcción. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, 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. ----------

Al respecto, de las gestiones realizadas por ésta Unidad Administrativa se tiene que el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó que no cuenta con ningún antecedente de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial, Asimismo, durante el reconocimiento de hechos, personal adscrito a esta Subprocuraduría constató que se llevaban a cabo trabajos de construcción sin poder determinar las dimensiones de estos, ya que el predio en comento se encontraba cubierto con tapiales y existían impuestos sellos de *suspensión de trabajos, actividades y servicios por medida de seguridad*, relacionados con el número de expediente *DGJG/SVR/254/09*.---

En virtud de lo anterior, se infiere que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la delegación Coyoacán realizó en el ámbito de sus atribuciones, las acciones de verificación e imposición de suspensión como medida de seguridad mismas que deberán prevalecer hasta que la Dirección General Jurídica y de Gobierno corrobore, entre otros, el cumplimiento de la legislación en materia de construcción, a efecto de garantizar que las construcciones se desarrollen de acuerdo a lo previsto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás normatividad aplicable en la materia a través de lo cual se protege el derecho de los habitantes del Distrito Federal a gozar de un medio ambiente sano y ordenado para la salud, desarrollo y bienestar; derechos que se encuentran por encima de los intereses particulares o individuales.----------

Del Funcionamiento. Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría observamos obra suspendida por lo que no se constató, funcionamiento de ningún giro y toda vez que la zonificación solo permite habitacional unifamiliar, la delegación Coyoacán deberá considerar lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia Del Carmen, antes de autorizar el funcionamiento de algún giro mercantil en el predio en comento. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- De acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia Del Carmen, al predio ubicado en la calle Moctezuma número 125 y 125 A, colonia Del Carmen, delegación Coyoacán le corresponde zonificación H 7.5/55 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 55% de área libre), donde el uso de suelo es habitacional y se encuentra prohibido el uso de suelo para discoteca/bar. ----------

- De acuerdo a la información proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la delegación Coyoacan no contaba con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que se infieren incumplimientos al Reglamento de

Construcciones para el Distrito Federal, siendo objeto de verificación e imposición del estado de Suspensión de Trabajos, Actividades y Servicios como medida de seguridad por la Delegación Coyoacán.----------

- Se constató obra en construcción con estado de suspensión de trabajos, actividades y servicios como medida de seguridad, por lo que al momento de realizar el respectivo reconocimiento de hechos por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se obtuvieron elementos que indicaran el funcionamiento de algún giro mercantil, asimismo, la Dirección General Jurídica y de Gobierno informó que no cuenta con antecedentes, de licencia de Funcionamiento, declaración de Apertura o uso de Suelo para el predio en investigación. ----------

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.- Que al inmueble ubicado en calle Moctezuma números 125 y 125 A, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia Del Carmen, le corresponde la zonificación H 7.5/55 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 55% de área libre), donde el uso de suelo para restaurante bar, no está permitido.----------

SEGUNDO.- Se constató la existencia de una obra con sellos de suspensión par parte de la Delegación Coyoacán, entidad que informó que no contaba con antecedentes de Licencia de Funcionamiento, Declaración de Apertura o uso de Suelo, asimismo de las constancias que integran el expediente en el que se actúa se infiere que la delegación en cita realizó en el ámbito de sus atribuciones, las acciones de verificación e imposición de suspensión como medida de seguridad. ----------

TERCERO.- Hágase del conocimiento el contenido de la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, a fin de que considere el contenido de la presente Resolución para evitar que en el predio de interés se realicen actividades o proyectos constructivos que no se ajusten al uso previsto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en colonia Del Carmen Coyoacán y en su caso remita copia de la resolución administrativa que dio final procedimiento número DGJG/SVR/254/09.----------

CUARTO.- Hágase del conocimiento el contenido de la presente Resolución a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán a efecto de que no otorgue Visto Bueno de ocupación hasta en tanto no se garantice que la obra cumple con de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la delegación Del Carmen, así como del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

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 lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p Mtra. Diana Ponce Nava.- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

LJVAA/CBRC/DEPS