RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, 30 JUL 2014 ----------

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-2013-905-SOT-431, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de mayo de 2013, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta institución "(...) *Que en el predio ubicado en Llanura Número 115, Colonia Jardines del Pedregal Ampliación, Delegación Coyoacán, se está llevando a cabo la remodelación y ampliación de una casa habitación, sin embargo esta ampliación del segundo piso rompe el alineamiento oficial, ya que sobresale aproximadamente 50 centímetros, lo anterior sin contar con autorización alguna para ello* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 16 de mayo de 2013, admitió a trámite la denuncia respecto a los presuntos incumplimientos en materia de construcción (remodelación y ampliación) del inmueble ubicado en Calle Llanura número 115, Colonia Jardines del Pedregal Ampliación, Delegación Coyoacán; dicho acuerdo fue notificado a la persona denunciante mediante correo electrónico en misma fecha. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de referencia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en donde se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 22 de mayo de 2013: ----------

> "(...) *observamos que en el predio marcado con el número 115 de la Calle Llanura, se encuentra la aplicación del (...) [inmueble] con una construcción reciente edificada a base de ladrillo cocido, trabes, castillos de concreto armado dicha construcción (...) [cuenta con una altura aproximada de] 8 metros la cual se encuentra tapada con nylon negro en su totalidad así como con una lona vinílica que impiden se disperse material asimismo existen unos tapiales sostenidos por unas ménsulas las cuales sobresalen de la pared de piedra braza con aproximadamente 50 centímetros* (...)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 11 de julio de 2014: ----------

> "(...) *Se observa un inmueble de tres niveles con trabajos recientes de repellado fino y pintura en fachada, así como un cuarto a base de lámina traslúcida sobre la azotea; observándose al poniente dos accesos al inmueble, uno peatonal, consistente en una puerta cubierta con papel periódico y un par de escalones con vestigios de reciente construcción, el acceso vehicular se encuentra delimitado por un enrejado y cubierto con una lona plástica color negro, que impide*

ver al interior. En el segundo nivel se observan ventanas rectangulares angostas y ventanales, observándose un ornamento rectangular sobresaliente alrededor de las mismas. En el tercer nivel, se observan ventanales y un área descubierta al oriente del inmueble, delimitada por trabes y columnas de concreto pintadas. En el muro colindante oriente, se observan aperturas de vanos y colocación de ventanales en el segundo nivel, así como un montículo de escombro y piedra volcánica bajo de ellas. El inmueble colinda al oriente y poniente con áreas verdes y al sur con un muro de piedra volcánica y vegetación, siendo que al poniente el área verde se encuentra delimitada con vallas publicitarias y al oriente no cuenta con delimitación; por lo que no se puede determinar las dimensiones del predio donde se ubica el inmueble. Cabe señalar que el ornamento excedente en el segundo nivel, sobresale de la fachada en aproximadamente veinte centímetros. Al momento de la diligencia se constatan ruidos al interior del inmueble y se observa a dos personas con guantes y casco, realizando trabajos constructivos en el tercer nivel. No se observa algún letrero que señale los datos de la obra o del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente (...)". ----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio al Propietario y/ o Representante Legal del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Al respecto, mediante escritos de fecha 27 y 30 de mayo, así como 14 de junio, todos de 2013, quien se ostentó como propietario del inmueble denunciado, atendió el requerimiento y realizó diversas manifestaciones, entre otras las siguientes: ---------

"(...) en el inmueble de mi propiedad se está llevando a cabo diversos trabajos de remodelación, mismos que consisten en cambios de piso, baño, cambio de fachada, aplanados, entre otras cosas y no así una ampliación mayor o un cambio al Programa Parcial de Desarrollo Urbano, para "Jardines del Pedregal de San Ángel", ya que se trata de una casa habitación unifamiliar (...)". ----------

Adicionalmente, aportó, entre otras, las siguientes documentales en copia simple como prueba de la legalidad de las obras realizadas: ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio Nº 2648-181VIJO12, expedido el 25 de enero de 2012 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio Nº 15251-151AYGU13, expedido el 30 de mayo de 2013 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------
- Escrito de fecha 1° de marzo de 2013, sin sello, dirigido a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del cual se da Aviso de realización de obras con fundamento en el artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. ----------

Requerimientos a las autoridades

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

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (Consulta al Sistema de Información Geográfica sito: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/) De la consulta efectuada al SIG se constató que el inmueble cuenta con la zonificación **Habitacional Unifamiliar, con una altura máxima de hasta 9.00 metros, 20% de área libre, 01 vivienda cada 450 m² de terreno**; en donde de conformidad con la Tabla

de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Jardines del Pedregal de San Ángel Ampliación Oriente (1994), los usos de suelo permitido son: vivienda unifamiliar, plazas, explanadas, jardines y parques; estando prohibidos todos los usos no establecidos en la Tabla. ----------

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.- (ofs. PAOT-05-300/300-1930-2013 y PAOT-05-300/300-2895-2014, de fechas 30 de mayo de 2013 y 11 de junio de 2014, respectivamente) Instrumentar con carácter de urgente la visita de verificación en materia de construcción, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando sobre dichas acciones a esta Subprocuraduría. Mediante oficio número DGJG/1671/14, de fecha 30 de junio de 2014, remite copia del oficio DGJG/DG/SVR/345/2014, en el cual la Subdirección de Verificación y Reglamentación informó que "(...) *se ordenará Visita de Verificación Administrativa en materia de Obra* (...) *una vez que sea turnada la orden de verificación al personal* (...) *del* (...) *(INVEADF), se hará del conocimiento del número de expediente y fecha con la que se ejecutó y el resultado* (...)". ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-126-2014, de fecha 14 de febrero de 2014, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose el día 21 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. ----------

De la ubicación del inmueble relacionado con los hechos investigados

De conformidad con la denuncia presentada ante esta Entidad, las obras objeto de investigación se realizan en el inmueble ubicado en Calle Llanura número 115, **Colonia Jardines del Pedregal Ampliación**, Delegación Coyoacán. ----------

Respecto de la colonia donde se ubica el inmueble, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (sito: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/), así como del Plano de Colonias de la Delegación Coyoacán, el inmueble se ubica en la Colonia Jardines del Pedregal de San Ángel. ----------

En razón de lo anterior, y toda vez que de autos no se desprende la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con la cual se tenga la certeza del número del predio denunciado, en adelante y para efectos de esta investigación se identificará al inmueble denunciado en Calle Llanura número 115, Colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Delegación Coyoacán. ----------

Construcción

El artículo 61 del Reglamento en comento establece que **para ejecutar obras**, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o **en predios de propiedad** pública o **privada, es necesario registrar la manifestación de construcción** u obtener la licencia de construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de ese Reglamento. ----------

Al respecto, el artículo 62 fracción **II** establece que **no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar obras de 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. ----------

En caso contrario, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, **para construir**, reparar, ampliar **o modificar una obra** o instalación, **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 deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

Los artículos 52 y 53 del citado Reglamento, disponen que la manifestación de construcción tipo A, B o C se presentará en la Delegación donde se localice la obra en el formato que establezca la Administración suscrita por el propietario o poseedor y debe contar con diversos requisitos, entre los que se encuentran que **el propietario** o poseedor **se obliga a colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción**, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma. ----------

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones**, la **superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. ----------

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: ----------

> "(...) *IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento;* (...)
>
> *VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas;* (...)
>
> XIII. *Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento* (...)". ----------

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: ----------

> "(...) *Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano:*
> (...)
>
> *II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones* (...)". ----------

Al respecto, el artículo 124 fracciones **III**, IV y V del Reglamento referido en el párrafo anterior, dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno: ----------

> "(...) *III. **Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos**, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas;*
>
> *IV. **Coordinar las actividades en materia de verificación administrativa**, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia;*
>
> *V. **Emitir las órdenes de verificación** que corresponden de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político- Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que corresponden, excepto las de carácter fiscal* (...)". ----------

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos practicado por personal de esta Subprocuraduría, se constataron trabajos constructivos consistentes en la modificación y ampliación de un inmueble de 3 niveles, sin ostentar letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Correspondiente. -

Al respecto, quien se ostentó como propietario del inmueble denunciado, manifestó que: ----------

> "(...) *en el inmueble de mi propiedad se está llevando a cabo diversos trabajos de remodelación, mismos que consisten en cambios de piso, baño, cambio de fachada, aplanados, entre otras cosas y no así una ampliación mayor o un cambio al Programa Parcial de Desarrollo Urbano, para "Jardines del Pedregal de San Ángel", ya que se trata de una casa habitación unifamiliar* (...)". ----------

Por lo que presentó copia del escrito de fecha 1° de marzo de 2013, sin sello, dirigido a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del cual se da Aviso de realización de obras con fundamento en el artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal; documento sin valor probatorio alguno por no ostentar el sello de recepción y por encontrarse dirigido a autoridad incompetente, pues dicho Aviso debió de haberse presentado ante la Delegación Coyoacán, en el formato establecido para ello. ----------

Aunado a lo anterior, las obras que se llevan a cabo en el inmueble no corresponden a las dispuestas en el artículo 62 fracción **II**, es decir: 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; como lo refirió el propietario del inmueble. ----------

Lo anterior es así toda vez que se constató la modificación del inmueble preexistente y su ampliación. ----

En este sentido, a efecto de mejor proveer personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y a efecto de "*Allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios, para el mejor conocimiento de los hechos*" sin más limitantes que las señaladas en la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria, de acuerdo con el artículo 21 de la citada Ley Orgánica, en el artículo 56 antepenúltimo párrafo en el que señala que "*En los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad; y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*"; en fecha 21 de julio de 2014 realizó consulta en el Sistema de Información Geográfica Google Earth, vía Internet (www.earth.google.com), y con ayuda de la herramienta Street View se localizaron imágenes aéreas y a pie de calle con antigüedad de uno a tres años del predio denunciado, **constatándose un inmueble de 3 niveles, siendo que en el tercer nivel únicamente se observa la construcción de un local y un elemento constructivo tipo cúpula, con garaje descubierto en su**

colindancia poniente, imágenes que revisten el carácter de documentales privadas y se valoran en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; y en comparación con lo constatado en el reconocimiento de hechos de fecha 11 de julio de 2014, **se observa la modificación de la fachada (apertura de vanos para una puerta y ventanas y la colocación de un ornamento en el segundo nivel) y la ampliación del tercer nivel, así como ampliación en el área del garaje en al menos el segundo y tercer nivel**; tal y como se muestra en las siguientes imágenes comparativas: ----------



Fuente: Google Earth (julio de 2011)



Fuente: Reconocimiento de Hechos de fecha 11 de julio de 2014

En este sentido, el propietario del inmueble denunciado debió registrar alguna de las modalidades de Manifestación de Construcción previstas en el Reglamento de Construcciones de referencia, así como el cumplimiento de las obligaciones inherentes al mismo, como lo son colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma, tal y como lo establecen los artículos 35 fracción VI y 52 último párrafo del Reglamento en comento. ----------

Atendiendo a dicha circunstancia, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instruyera las acciones de verificación en materia de construcción en el predio objeto de denuncia; informando mediante el oficio DGJG/1671/14, de fecha 30 de junio de 2014, que instruiría visita de verificación al respecto. ----------

Es importante señalar, que dentro de las modificaciones a la fachada del inmueble, se encuentra la colocación de un ornamento a la altura del segundo nivel, el cual sobresale del alineamiento en aproximadamente 20 centímetros, encontrándose dentro de los parámetros establecidos en las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 08 de febrero de 2011, apartado 1.1.1 Fachadas. En todo caso, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán el verificar el cumplimiento de dicha normatividad. -------

En conclusión, esta Subprocuraduría considera que existe incumplimiento en esta materia toda vez que los trabajos realizados en el predio objeto de denuncia consistentes en la modificación y ampliación de un inmueble, no se encuentran dentro de las obras previstas en los artículos 62 y 63 del Reglamento de

Construcciones para el Distrito Federal que no requieren Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial, requiriendo registrar alguna de las modalidades de Manifestación de Construcción previstas en el citado instrumento, situación que no aconteció; por lo que se incumplen los artículos 47, 48 y 61 del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Calle Llanura número 115, Colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Delegación Coyoacán**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Jardines del Pedregal de San Ángel Ampliación Oriente, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 03 de octubre de 1994, incorporado como parte integral del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010, le corresponde **la zonificación Habitacional Unifamiliar, con una altura máxima de hasta 9.00 metros, 20% de área libre, 01 vivienda cada 450 m² de terreno**; en donde de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo, los usos de suelo permitido son: vivienda unifamiliar, plazas, explanadas, jardines y parques; estando prohibidos todos los usos no establecidos en la Tabla. ----------

2. Derivado de los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría y de las imágenes obtenidas vía internet mediante la herramienta google earth, se constató **la modificación y ampliación de un inmueble de 3 niveles**. ----------

3. El responsable de los hechos denunciados argumentó que las obras realizadas no requieren Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial, de conformidad con el **artículo 62 fracción II** del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; sin embargo, **las obras realizadas no se encuentran dentro de las obras previstas** en dicho numeral, debiendo registrar alguna de las modalidades de Manifestación de Construcción previstas en el citado instrumento. ----------

4. El propietario del inmueble incumple los artículos 47, 48 y 61 del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal. ----------

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, tal y como informó en su oficio DGJG/1681/14, iniciar el procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción, imponer las sanciones procedentes y remitir copia de la resolución que emita en el mismo; lo anterior por ser asunto de su competencia de conformidad con los artículos 3 del Reglamento de Construcciones, en relación con el 7 apartado B fracción 1 inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa y 124 fracciones III, IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública, todos del Distrito Federal. ----------

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 los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

----------**R E S U E L V E**----------

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

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. –

JLGM/IGP/MPR