RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintinueve de julio de dos mil catorce. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones IV, XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracción X, 21, 23, 23 Bis, 27 fracciones III y VI, 30 BIS, 30 BIS 1 y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I, 59, 83 segundo párrafo y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-1923-SOT-813, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha dos de septiembre de dos mil trece, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución "(…) *Actos presuntamente constituidos de violación de uso de suelo, por construir sin permiso en la cerrada Campo Horcon, ya que la losa fue construida, sobresaliendo 70 cm aproximadamente, esto en el predio ubicado en Campo Horcon, número 36 F, Colonia Reynosa Tamaulipas, delegación Azcapotzalco* (…)". ------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha doce de septiembre de dos mil trece, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo, construcción y obra en la vía pública en el predio ubicado en Calle Campo Horcón número 36 F, Colonia Reynosa Tamaulipas, Delegación Azcapotzalco, radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2013-1923-SOT-813, dicho Acuerdo se notificó en fecha cuatro de julio de dos mil catorce vía los estrados de esta Entidad. ----------

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

Acta Circunstanciada de fecha veintiocho de octubre de dos mil trece: ----------

> "(…) *desde el espacio público* (…) *se observa un inmueble de dos niveles, donde el segundo nivel se encuentra en proceso de construcción, donde los muros del mismo ya han sido levantados* (…) *El muro del frente del inmueble fue levantado sobre el filo de lo que se presume era la marquesina, la cual sobresale del alineamiento aproximadamente 80 centímetros, convirtiéndola en espacio habitable* (…) *No se exhibe lona o rótulo alguno con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente* (…) *no se observan trabajadores que se encuentren en el lugar* (…) *por una ventana del primer nivel, la cual no cuenta con vidrio, únicamente con protección, se observa el interior del inmueble donde existe cemento, arena, costales con cascajo y herramientas de la construcción* (…) *No se observan elementos que den indicios que los trabajos de obra se están realizando sobre la vía pública* (…)". ----------

Acta Circunstanciada de fecha veintiocho de julio de dos mil catorce: ----------

> "(…) *desde el espacio público* (…) *se observa un inmueble de 2 niveles, donde el segundo nivel se encuentra en proceso de construcción, donde los muros del mismo ya han sido levantados, los cuales continúan en obra negra, sin aplanados o acabados, asimismo, aun no se cuenta con losa o techos en el segundo nivel, por lo que el mismo no ha sido habitado* (…) *El muro del frente del inmueble fue levantado al filo de lo que se presume era*

la marquesina, la cual sobresale del alineamiento aproximadamente 80 centímetros, convirtiéndola en espacio habitable (...) No se exhiben los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente (...) no se observan trabajadores que se encuentren en el lugar (...) en el exterior del inmueble se observan costales con cascajo (...) No se observan sellos de suspensión de actividades o de clausura colocados por alguna autoridad (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-02855-2014, de fecha once de junio de dos mil catorce, esta Unidad Administrativa solicito al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, realizar una visita de verificación en materia de construcciones al predio motivo de denuncia, e informar el resultado de la misma. Al respecto, a la fecha de emisión del presente instrumento, esta Entidad no se ha visto beneficiada con respuesta alguna a dicho requerimiento. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-02986-2013, de fecha trece de junio de dos mil catorce, se solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, informar si cuenta con Registro de manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico que se pretende construir, Certificado de Uso de Suelo que en cualquiera de sus modalidades haya sido presentado para expedir dicho registro y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial para el predio que nos ocupa. Al respecto, a la fecha de emisión del presente instrumento, esta Entidad no se ha visto beneficiada con respuesta alguna a dicho requerimiento. ----------

Al respecto, en fecha veinticuatro de julio de dos mil catorce, se recibió en esta Subprocuraduría, el oficio DGODU/DDU/2825/2014, de fecha veintitrés del mismo mes y año, a través del cual la Directora General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, informó que no se localizó antecedente alguno del predio que nos ocupa. ----------

A través del oficio PAOT-05-300/320-295-2014, de fecha veinticinco de junio de dos mil catorce, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, para la atención de su denuncia, dicho informe se notificó en fecha veinticinco de junio de dos mil catorce vía correo electrónico. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, se refieren a los presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo, construcción y obra en la vía pública en el predio ubicado en Calle Campo Horcón número 36 F, Colonia Reynosa Tamaulipas, Delegación Azcapotzalco. ----------

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 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 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. -

Del uso de suelo

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley; de igual manera, el artículo 44 en dicha Ley dispone los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán contener cláusulas correspondientes a su utilización de conformidad

con los programas o determinaciones que a solicitud de los interesados dicte la Administración Pública en aplicación de esta Ley. ----------

Ahora bien, es oportuno señalar que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 19 fracción III y IV y 21 fracción II de su Reglamento, en su parte conducente, que el Registro de los Planes y Programas podrá expedir, entre otros instrumentos, certificados de zonificación para uso específico, uso de suelo permitidos, acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y únicos de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades. --------

En este sentido, en fecha de veintiocho de octubre mil trece, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó la visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, diligencia en la que el personal actuante hizo constar que en el predio ubicado en Calle Campo Horcón número 36 F; Colonia Reynosa Tamaulipas, Delegación Azcapotzalco, existe un inmueble en 2 niveles, donde el segundo nivel se encuentra en proceso de construcción y es destinado para vivienda.

Para el caso que nos ocupa, al predio motivo de denuncia, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Azcapotzalco publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho, le corresponde la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda por cada 100.00 m^2 de la superficie total de terreno). ----------

En razón de lo anterior, se concluye que al predio ubicado en Calle Campo Horcón número 36 F; Colonia Reynosa Tamaulipas, Delegación Azcapotzalco, se ajusta a la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda por cada 100.00 m^2 de la superficie total de terreno), donde el uso de suelo para vivienda en 2 niveles se encuentra permitido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial en fecha veinticuatro de septiembre de dos mil ocho. ----------

De la construcción

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé, entre otras cosas, que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

Al respecto, el artículo 47 del citado Reglamento, establece que, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente ante la Delegación respectiva. ----------

Por otra parte, en el apartado 1.1.3 de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, menciona que las marquesinas podrán sobresalir del alineamiento, el ancho de la banqueta disminuido en 1.00 m, pero sin exceder de 1.50 m y no deben usarse como balcón cuando su construcción se proyecte sobre la vía pública. Tampoco se permitirá construir marquesinas sobre los predios vecinos; asimismo, todos los elementos de la marquesina deben estar situados a una altura mayor de 2.50 m sobre el nivel de la banqueta. ----------

A este respecto, en el apartado 1.1.2 de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que queda prohibido cerrar o destinar a los balcones y los volúmenes que sobresalen del alineamiento como espacios habitables o complementarios para cualquier

uso. ----------

Aunado a todo lo anterior, el artículo 253 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, menciona que se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en ese Reglamento. ----------

Adicionalmente, el artículo 246 del Reglamento en cuestión señala que la autoridad competente impondrá las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes, en los términos de ese Reglamento y demás disposiciones aplicables, independientemente de la responsabilidad civil o penal que resulte, sanciones que podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables, por lo que la imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.----------

Aunado a lo anterior, el artículo 250 fracciones I y II del Reglamento en cita, establece que independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la autoridad competente procederá a la clausura de las obras o instalaciones terminadas cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción, o se haya ejecutado sin licencia de construcción especial; asimismo, el estado de clausura podrá ser total o parcial y no será levantado hasta en tanto no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados, en los términos del artículo 66 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

No obstante, en caso de que el propietario o poseedor de un predio o de un inmueble no cumpla con las órdenes de la Administración, la misma autoridad, previo dictamen que emita u ordene, estará facultada para ejecutar, a costa del propietario o poseedor, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado cuando un inmueble se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, lo anterior, de conformidad con el artículo 254 fracción I, del citado Reglamento.----------

Al respecto, de los reconocimientos de hechos realizados los días veintiocho de octubre de dos mil trece y veintiocho de julio de dos mil catorce, se constató que en el predio ubicado en Calle Campo Horcón número 36 F; Colonia Reynosa Tamaulipas, Delegación Azcapotzalco, existe un inmueble de dos niveles, donde el segundo nivel se encuentra en proceso de construcción, observándose que los muros del mismo ya han sido levantados, destacando que el muro del frente fue levantado sobre el filo de lo que se presume era la marquesina , sobresaliendo del alineamiento aproximadamente 80 centímetros, convirtiéndolo en espacio habitable; asimismo, no se exhibe letrero alguno con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

En este sentido, de las gestiones relazadas por esta Entidad, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, informar si para el predio motivo de denuncia, obran antecedentes del Registro de Manifestación de Construcción en modalidad de ampliación de obra; dicha Dirección General informó que no se localizó antecedente alguno para dicho predio. ----------

En razón de lo anterior, se determina que existen incumplimientos al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para el predio ubicado en la Calle Campo Horcón número 36 F; Colonia Reynosa Tamaulipas, Delegación Azcapotzalco, en el cual se llevaron a cabo trabajos de ampliación de un nivel, sin que se cuente con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente; aunado a que se colocó el muro del frente del segundo nivel, hasta el borde de la presunta marquesina de aproximadamente 80 centímetros salientes del lindero del predio, convirtiéndose ahora en un espacio habitable, contraviniendo el enciso 1.1.2 de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de

Construcciones para el Distrito Federal, el cual determina que queda prohibido cerrar o destinar a los balcones y los volúmenes que sobresalen del alineamiento como espacios habitables o complementarios para cualquier uso. ----------

Al respecto, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, realizar acciones de verificación en materia de construcciones en el predio motivo de denuncia; por lo que corresponde a dicha Dirección General informar el estado del procedimiento verificación solicitado por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, así como informar de las medidas de seguridad y sanciones impuestas derivado de la falta del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, así como ordenar la demolición del espacio habitable que sobresale el alineamiento por 80 centímetros aproximadamente, actualizando lo dispuesto en los artículos 247 y 248 fracciones V y VIII del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- El predio ubicado en Calle Campo Horcón número 36 F; Colonia Reynosa Tamaulipas, Delegación Azcapotzalco, se ajusta a la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda por cada 100.00 m^2 de la superficie total de terreno), donde el uso de suelo para vivienda en 2 niveles se encuentra permitido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial en fecha veinticuatro de septiembre de dos mil ocho. ----------

- Existen incumplimientos al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para el predio motivo de denuncia, en el cual se llevaron a cabo trabajos de ampliación de un nivel, sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente; aunado a que se colocó el muro del frente del segundo nivel, hasta el borde de la presunta marquesina de aproximadamente 80 centímetros salientes del lindero del predio, convirtiéndose en un espacio habitable, contraviniendo así el enciso 1.1.2 de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el cual determina que queda prohibido cerrar o destinar a los balcones y los volúmenes que sobresalen del alineamiento como espacios habitables o complementarios para cualquier uso. ----------

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.- El predio ubicado en Calle Campo Horcón número 36 F; Colonia Reynosa Tamaulipas, Delegación Azcapotzalco, se ajusta a la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda por cada 100.00 m^2 de la superficie total de terreno), donde el uso de suelo para vivienda en 2 niveles se encuentra permitido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial en fecha veinticuatro de septiembre de dos mil ocho. ----------

SEGUNDO Existen incumplimientos al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para el predio motivo de denuncia, en el cual se llevaron a cabo trabajos de ampliación de un nivel, sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente; aunado a que se colocó el muro del frente del segundo nivel, hasta el borde de la presunta marquesina de aproximadamente 80 centímetros salientes del lindero del predio, convirtiéndose en un espacio habitable, contraviniendo así el enciso 1.1.2 de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el cual determina que queda prohibido cerrar o destinar a los balcones y los volúmenes que sobresalen del alineamiento como espacios habitables o complementarios para cualquier uso; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, informar el estado del procedimiento verificación solicitado por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, así como informar de las medidas de seguridad y sanciones impuestas derivado de la falta del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, así como ordenar la demolición del espacio habitable que sobresale el alineamiento por 80 centímetros aproximadamente, actualizando lo dispuesto en los artículos 247 y 248 fracciones V y VIII del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

TERCERO.- 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. ----------

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

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, y por oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco. ----------

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. ----

CMRR/MBC/SRM