**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, 31 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-2013-1786-SOT-760, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

**ANTECEDENTES**

Con fecha 15 de agosto 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 "(...) *construcción irregular que viola el uso de suelo y por ende disminuirá los servicios de agua potable y drenaje por la construcción de 10 departamentos* (...)" en el predio ubicado en Calle Tierra y Libertad número 44, Colonia La Cebada San Lorenzo, Delegación Xochimilco. ----------

**ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN**

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 02 de septiembre de 2013, admitió a trámite la denuncia respecto a los presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo en el predio ubicado en Calle Tierra y Libertad número 44, Colonia La Cebada San Lorenzo, Delegación Xochimilco; dicho acuerdo fue notificado a la persona denunciante mediante correo electrónico el mismo día. ----------

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 18 de octubre de 2013:** ----------

> "(...) *se observa el predio objeto de denuncia, constatando una construcción de 5 niveles a base de estructuras metálicas, la cubierta y los entre pisos de losacero, durante la diligencia se constató la presencia de 4 trabajadores, los cuales no contaban con equipo de protección (casco, chaleco), no se (...) [cuenta] con protección a colindancias tapiales, ni cintas de precaución (.. ) [que] delimitaran la zona circundante, el predio cuenta con un acceso principal a través de un zaguán el cual se encuentra cubierto por plásticos color negro que cubren (...) sellos de suspensión de actividades sin lograr identificar la autoridad ejecutora* (...)". ----------

**Reconocimiento de hechos de fecha 21 de febrero de 2014:** ----------

> "(...) *se observa un inmueble de cinco niveles a base de estructuras metálicas y losacero, recubierto en su exterior con aplanado. En dicha construcción, no se observan tapiales ni registro de manifestación de construcción visibles. Pudimos constatar la presencia de trabajadores al interior del inmueble por los ruidos generados derivados de las actividades de construcción. A nivel de banqueta cuenta con un portón de madera el cual se encuentra recubierto con plástico negro, y presumiblemente recubre sellos de suspensión de obra y de*

*clausura impuestos por la Delegación Xochimilco, lo cual constatamos levantando una de las esquinas de plástico. A un costado del portón, también se encuentran restos de sellos: unos recubiertos con madera clavada sobre la pared y otros fueron retirados casi en su totalidad (...) salió del inmueble una persona del sexo masculino, aparentemente trabajador de la construcción (...)".* ----------

**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. Mediante escrito de fecha 24 de octubre de 2013, quien se ostentó como propietario del predio denunciado, realizó diversas manifestaciones y proporcionó como medio de prueba para comprobar la legalidad de los trabajos realizados, copia simple, entre otros, de los siguientes documentos: ----------

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11909-151ESPO13, expedido el 03 de mayo de 2013 por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------
2. Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio 3077/12, de fecha de expedición 24 de enero de 2013 ----------

**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 **H/2/40/R** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Restringida: 01 vivienda cada 500 m² de la superficie del terreno). Dentro de los antecedentes de trámite se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11909-151ESPO13, expedido el 03 de mayo de 2013. ----------

*A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-* (of. PAOT-05-300/300-4633-2013, de fecha 25 de octubre de 2013) Instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación) al inmueble denunciado. Mediante el oficio INVEA/DVMAC/7558/2013, de fecha 05 de noviembre de 2013, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central informó que en fecha 16 de agosto de 2013 se ejecutó orden de visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/2379/2013, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación. ----------

*A la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-* (ofs. PAOT-05-300/300-770-2014 y PAOT-05-300/300-3182-2014, de fecha 20 de febrero y 23 de junio de 2014, respectivamente) El resultado de la visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/2379/2013 Mediante oficio INVEADF/CJ/877/2014, de fecha 08 de julio de 2014, informó lo siguiente: ----------

*"(...) se emitió Resolución Administrativa dentro del Procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2379/2013 en fecha 25 de Marzo de 2014 (...) y que resolvió poner fin al procedimiento, por la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas (...)".* ------

*A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco*.- (of. PAOT-05-300/300-4634-2013, de fecha 25 de octubre de 2013) Manifestación de Construcción registrada ante la Delegación, Certificado de Uso de Suelo, Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos, anexos a dicho registro. Mediante oficio DGODU/4101/2013, de fecha 12 de noviembre de 2013, informó en sentido negativo sobre la existencia de antecedente alguno, dándose aviso a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, mediante el oficio DGODU/4099/2013, a efecto de realizar el procedimiento de verificación administrativo correspondiente. ----------

*A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco*.- (ofs. PAOT-05-300/300-4635-2013, PAOT-05-300/300-771-2014 y PAOT-05-300/300-3183-2014, de fechas 25 de octubre de 2013, 20 de febrero y 23 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; enviar el resultado de la visita de verificación administrativa número O-160-759-2013, proporcionado copia de la resolución dictada al efecto e iniciar acción penal por el quebrantamiento de sellos impuestos por esa delegación en la obra de referencia. Mediante oficio número DGJG/DJ/SVR/248/2014, de fecha 17 de julio de 2014, la Subdirección de Verificación y Reglamentos, envió copia de la resolución administrativa de fecha 22 de octubre de 2013; adicionalmente informó que "(...) *Mediante oficio DGJG/DJ/SVR/262/2014 de fecha 13 de marzo del año en curso, se envió a la Subdirección jurídica de esta desconcentrada, copia certificada de la totalidad de las constancias que obran en el expediente referido, a fin de dar cumplimiento a los requerimientos realizados por los funcionarios de la Fiscalía Desconcentrada de Investigación de Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana (...)*". ----------

**Manifestaciones de la persona denunciante**

Mediante correo electrónico de fecha 26 de febrero de 2014, la persona denunciante refirió lo siguiente: ----

> "(...) *SOLICITO PARA QUE DENTRO DEL PROCEDIMIENTO LLEVADO A CABO POR ESA SUBPROCURADURÍA PARA QUE EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 90 DE LA LEY REGISTRAL PARA EL DISTRITO FEDERAL (...) SOLICITE AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL LA CUSTODIA DEL FOLIO REAL DERIVADO DEL INMUEBLE UBICADO EN TIERRA Y LIBERTAD NÚMERO 44, CÓDIGO POSTAL 16010, COLONIA PASEOS DEL SUR O SAN LORENZO LA CEBADA ( ..)*". ----------

**Informe a la persona denunciante**

Mediante oficio PAOT-05-300/310-155-2014, de fecha 19 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 25 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. ----------

Los hechos denunciados se refieren a los presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo por las obras que se llevan a cabo en el predio referido. No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se encontraron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por lo cual se realizará el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo establecido en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 60 de su Reglamento. ---

**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 Tierra y Libertad número 44**, Colonia La Cebada San Lorenzo, Delegación Xochimilco. ----------

No obstante, de las documentales aportadas por el propietario del predio denunciado, se desprende que el inmueble se ubica en **Calle Tierra y Libertad número 48, Colonia San Lorenzo La Cebada**; de igual modo, de conformidad con al Sistema de información Geográfica de SEDUVI (CIUDADMEX) y el Plano A Límite de Colonias de la Delegación Xochimilco (http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/programas/limitesdecolonias/Xochimilco pdf), el inmueble se ubica en el **L-14 de Calle Tierra y Libertad, Colonia San Lorenzo La Cebada**. ----------

En razón de lo anterior, y toda vez que no fue posible corroborar la existencia de la Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio 3077/12, proporcionada por el propietario del predio, en adelante y para efectos de esta investigación se identificará al inmueble denunciado en **Calle Tierra y Libertad número 48 ó L-4, Colonia San Lorenzo La Cebada, Delegación Xochimilco, con cuenta catastral 158-827-15**. ----------

**Desarrollo urbano (zonificación)**

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer **las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial** y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. ----------

Los artículos 3 fracciones XXV, XXVI y 33 fracciones II y III de la Ley de Desarrollo Urbano en comento, establecen que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal; siendo los Programas Parciales de Desarrollo Urbano los encargados de establecer la planeación de desarrollo urbano en áreas específicas en condiciones particulares.----------

El artículo 43 de la citada Ley prevé que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.**----------

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el **ordenamiento territorial**, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en

materia de construcciones de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios.----------

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículo 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Distrito Federal**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y **a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo, entre los que se encuentran los certificados únicos de zonificación de usos del suelo.** ----------

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que se entenderá por **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo** el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. ----------

En el presente caso de investigación, al predio ubicado en **Calle Tierra y Libertad número 48 ó L-4, Colonia San Lorenzo La Cebada, Delegación Xochimilco**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de mayo de 2005, le corresponde la **zonificación H/2/40/R** (Habitacional, **2 niveles máximos de construcción**, 40% mínimo de área libre, Densidad Restringida: 01 vivienda cada 500 m² de la superficie del terreno); en donde de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo, el uso de suelo habitacional plurifamiliar se encuentra permitido. ----------

De los reconocimientos de hechos efectuados, se constató la construcción de un inmueble de 05 niveles a base de estructuras metálicas y losacero, contando con repellado fino (aplanado) en la fachada. ----------

En este sentido, para efectos de la zonificación dispuesta para el predio denunciado, el inmueble construido en 5 niveles incumple el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, toda vez que escede en 3 niveles la intensidad máxima permitida (2 niveles). ----------

No es óbice a lo anterior que el propietario del predio denunciado haya pretendido acreditar la legalidad de la obra con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11909-151ESPO13, expedido el 03 de mayo de 2013 por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que dicho instrumento certifica que con base en la aplicación de la **Norma General de Ordenación número 26** "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", y por encontrarse en el 3er Territorio, le corresponde la zonificación directa **H/4/20** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre); toda vez que **la intensidad del inmueble construido es mayor (5 niveles) a la establecida en la zonificación asignada por la norma de referencia (4 niveles)**. ----------

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, autoridad competente en términos de los artículos 7 apartado A fracción 1 inciso d) de su Ley y 25 fracción II de su Estatuto, llevar a cabo las acciones de verificación correspondientes en materia de desarrollo urbano (zonificación), informando que se ejecutó visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/2379/2013, en fecha 16 de agosto de 2013, emitiendo resolución administrativa en fecha 25 de marzo de 2014,

resolviéndose poner fin al procedimiento toda vez que la etapa en que se encontraba la obra (soldadura de estructura y aplicación de lámina metálica) al momento de la visita, no se contravienen disposiciones legales en materia de uso de suelo. ----------

Sin embargo, y toda vez que en la actualidad las obras se encuentran en etapa de obra negra con repellado fino en fachada de un inmueble de 5 niveles, de donde se desprende fehacientemente incumplimientos a la zonificación dispuesta por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, por cuanto hace a la intensidad permitida, corresponde a dicho Instituto a efecto de cumplir y hacer cumplir la normatividad en materia de desarrollo urbano (zonificación), ordenar nueva visita de verificación administrativa, imponiendo las sanciones que conforme a derecho procedan. ----------

**Construcción (obra nueva)**

El artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares,** como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. ----------

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del **Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal**, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus **Normas Técnicas Complementarias**, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, establece 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. ----------

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. ----------

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen que **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. ----------

Al respecto, el artículo 51 fracción II de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional. ----------

Dicha Manifestación de construcción, además, debe estar acompañada de los requisitos señalados en el artículo 53 del citado ordenamiento, entre los cuales se encuentran: ----------

> "(...)
>
> *ARTÍCULO 53.- Para las* ***manifestaciones de construcción tipos B y C****, se deben cumplir los siguientes requisitos:*
>
> *I. Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el* ***formato que establezca la Administración****, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos:*
>
> (...)
>
> *b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y* ***cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio*** *(...)".* ----------
>
> (Las negritas son nuestras)

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 articulo 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 correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político- Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal (...)".* ----------

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos efectuados, se constató la construcción de un inmueble de 05 niveles a base de estructuras metálicas y losacero, contando con repellado fino (aplanado) en la fachada, sin ostentar letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, informara si contaba con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción para el predio denunciado; informando no contar con antecedente alguno al respecto.----------

En consecuencia, dicha Dirección General, al igual que esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación, instruyera las acciones de verificación en materia de construcción, informando que el 03 de septiembre de 2013 se llevó a cabo visita de verificación bajo el número de expediente O-160759-2013, emitiéndose resolución administrativa el 22 de octubre de 2013, en la que se resolvió imponer una multa al propietario del inmueble, la clausura total de la construcción que se realiza, así como la demolición de los niveles excedentes. ----------

Es importante señalar que dicha Unidad Administrativa adicionalmente, hizo del conocimiento que mediante oficio DGJG/DJ/SVR/262/2014, de fecha 13 de marzo de 2014, proporcionó copia certificada del expediente de referencia a la Fiscalía Desconcentrada de Investigación de Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana, sin proporcionar mayor información al respecto ----------

En conclusión, existe incumplimiento en esta materia toda vez que los trabajos de obra nueva realizados, se efectuaron sin que se haya registrado la Manifestación de Construcción correspondiente y en contravención de la zonificación dispuesta por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, incumpliendo los artículos 1°, 47, 48, 61 y 76 del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal. ----------

Por último, de conformidad por lo solicitado por la persona denunciante y en razón de los incumplimientos encontrados, en ejercicio de la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, mediante el Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de enero de 2014, que establece que dentro su facultades se encuentra, entre otras, solicitar de conformidad con las disposiciones legales aplicables, la custodia de los folios reales ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del

Distrito Federal, cuando se trasgredan las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal, disposición que se encuentra vinculada a lo establecido en el artículo 90 inciso e) de la Ley Registral para el Distrito Federal, que prevé que procederá la custodia del folio real de un predio, cuando así lo determine la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, en los procedimientos de investigación que conozca, por lo que **corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio realizar la custodia del folio real** correspondiente al predio relacionado con los hechos denunciado hasta en tanto el interesado exhiba al Registro, los elementos que subsanen las anomalías u omisiones observadas en el folio o libro, tal como lo establece el artículo 93 de la misma Ley Registral, informando en todo momento a esta Subprocuraduría el resultado de dicha solicitud.----------

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Calle Tierra y Libertad número 48 ó L-4, Colonia San Lorenzo La Cebada, Delegación Xochimilco, con cuenta catastral 158-827-15**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de mayo de 2005, le corresponde la **zonificación H/2/40/R** (Habitacional, **2 niveles máximos de construcción,** 40% mínimo de área libre, Densidad Restringida: 01 vivienda cada 500 m² de la superficie del terreno); en donde de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo, el uso de suelo habitacional plurifamiliar se encuentra permitido. -----

2. De los reconocimientos de hechos efectuados, se constató la construcción de un **inmueble de 05 niveles** a base de estructuras metálicas y losacero, contando con repellado fino (aplanado) en la fachada. ----------

3. **La intensidad del inmueble construido es mayor (5 niveles) a la establecida en la zonificación dispuesta para el predio denunciado (2 niveles)**, incumple el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Distrito Federal; sin que el propietario del mismo pueda acreditar el aprovechamiento del uso de suelo ejercido con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11909-151ESPO13, expedido con base en la Norma General número 26, toda vez que le certifica una zonificación H/4/20, cuya intensidad de igual forma es menor (**4 niveles)** a la ejecutada **(5 niveles)**. ----------

4. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de cumplir y hacer cumplir la normatividad en materia de desarrollo urbano (zonificación), ordenar nueva visita de verificación administrativa, imponiendo las sanciones que conforme a derecho procedan, informando el resultado de su actuación; lo anterior por ser asunto de su competencia en términos de los artículos 7 apartado A fracción 1 inciso d) de su Ley y 25 fracción II de su Estatuto. ----------

5. Los trabajos de obra nueva realizados, se efectuaron sin que se haya registrado la Manifestación de Construcción correspondiente y en contravención de la zonificación dispuesta por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, incumpliendo los artículos 1°, 47, 48, 61 y 76 del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal.

6. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, ejecutó visita de verificación administrativa número O-160759-2013 en fecha 03 de septiembre de 2013, emitiéndose resolución administrativa el 22 de octubre de 2013, en la que se resolvió impone

una multa al propietario del inmueble, la clausura total de la construcción que se realiza, así como la demolición de los niveles excedentes. ----------

7. Del reconocimiento de hechos efectuado el 21 de febrero de 2014, se constató la continuación de los trabajos constructivos, pese a los sellos de clausura impuestos por dicha Unidad Administrativa delegacional; por lo que se le solicitó la presentación de la denuncia penal por su quebrantamiento, informando únicamente del cumplimiento dado a un requerimiento de la Fiscalía Desconcentrada de Investigación de Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana. ----------

8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, verificar el cumplimiento de la resolución administrativa emitida dentro del procedimiento número O-160759-2013, realizando las acciones legales necesaria a efecto de mantener el estado de clausura ordenado en la misma. ----------

9. En razón de los incumplimientos encontrados, en ejercicio de la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, mediante el Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de enero de 2014, que establece que dentro su facultades se encuentra, entre otras, solicitar de conformidad con las disposiciones legales aplicables, la custodia de los folios reales ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, cuando se trasgredan las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal, disposición que se encuentra vinculada a lo establecido en el artículo 90 inciso e) de la Ley Registral para el Distrito Federal, que prevé que procederá la custodia del folio real de un predio, cuando así lo determine la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, en los procedimientos de investigación que conozca, por lo que **corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio realizar la custodia del folio real** correspondiente al predio relacionado con los hechos denunciado hasta en tanto el interesado exhiba al Registro, los elementos que subsanen las anomalías u omisiones observadas en el folio o libro, tal como lo establece el artículo 93 de la misma Ley Registral, informando en todo momento a esta Subprocuraduría el resultado de dicha solicitud.----------

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 Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de

la Delegación Xochimilco, así como a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

**TERCERO.**- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

**CUARTO.**- 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 José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ---

REMG/IGP/MHB