RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veinticinco de octubre de dos mil siete.

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 X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2006-712-SOT-317, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTE

Con fecha seis de septiembre de dos mil seis, una persona que solicitó la confidencialidad de sus datos personales presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de fecha veintinueve de agosto del mismo año mediante el cual denunció, entre otros hechos, la altura máxima y el área libre mínima permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, por los volúmenes que sobresalen del alineamiento, así como por la presunta posible falta de factibilidad de servicio de agua potable, derivado de la obra de construcción ubicada en la calle de Gardenia Manzana 10 lote 1, Colonia Ejidos de San Pedro Mártir, Delegación Tlalpan. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo con número de folio PAOT/300/SOT/150/2006, de fecha trece de septiembre de dos mil seis, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa, en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2006-712-SOT-317, el acuerdo se notificó mediante oficio número PAOTDF/SPOT/DAIDOT/377/2006. ----------

En atención a lo instruido en el numeral Sexto del Acuerdo PAOT/300/SOT/150/2006, con fecha veintidós de septiembre de dos mil seis, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en la Calle Gardenia Manzana 10, Lote 1, Colonia Ejidos de San Pedro Mártir, Delegación Tlalpan, a efecto de realizar la Visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada en la que se hace constar lo siguiente: ----------

> "(...) la existencia de un inmueble de 4 niveles prácticamente terminado, sólo le falta los acabados interiores y parte de la herrería en los vanos. Asimismo no se observaron trabajos de construcción o algún trabajador realizando dicha actividad, se constató también que en la entrada del inmueble en comento se observaron sellos pegados alrededor de la planta baja, por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, dichos sellos son de clausura (...) Adicionalmente se constató que existe un volado de aproximadamente 1.00

metro, que da hacia la Calle de Gardenia, volumen que forma parte de los espacios habitables y/o complementarios de la construcción, puesto que está cerrado hacia el exterior (...)". ----------

Con fecha veintidós de septiembre de dos mil seis, se recibió en esta Subprocuraduría escrito de misma fecha, mediante el cual la persona denunciante presentó copia simple del oficio DT/SCI/5776/2006, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil seis, mediante el cual el Subdirector de Calificación de Infracciones, adscrito a la Dirección Jurídica de la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Tlalpan, informó el estado procesal que guarda el expediente formado con motivo de la Visita de Verificación efectuada al predio relacionado con los hechos denunciados. ----------

Mediante el oficio número PAOTDF/SPOT/DAIDOT/502/2006, de fecha dieciséis de octubre de dos mil seis, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Tlalpan, información respecto a la existencia de alguna Licencia, Registro de Manifestación de Construcción o Registro de Obra Ejecutada para el predio ubicado en la Calle Gardenia Manzana 10, Lote 1, Colonia Ejidos de San Pedro Mártir, Delegación Tlalpan, en su caso, si el proyecto presentado cumple con las áreas libres mínimas y alturas máximas permitidas por el Programa de Desarrollo Urbano aplicable. ------

Al respecto, con fecha diez de noviembre de dos mil seis, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio número DLG/0273/2006, de fecha siete del mismo mes y año, mediante el cual el Director de Licencias, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Tlalpan, informó lo siguiente: ----------

"(...) Después de haber consultado los controles de Licencias de Construcción autorizadas, Registros de Manifestaciones de Construcción Tipo "A", "B" ó "C", Registros de Obra Ejecutada, Licencias de Construcción Especial, Permisos y/o Autorizaciones, no se encontró antecedente en el período comprendido del año 2003 a la fecha actual (...)" . ----------

Mediante el oficio número PAOTDF/SPOT/DAIDOT/503/2006, de fecha dieciséis de octubre de dos mil seis, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno en la Delegación Tlalpan, información respecto a la Visita de Verificación Administrativa practicada en el domicilio ubicado en Calle de Gardenia Manzana 10 lote 1, Colonia Ejidos de San Pedro Mártir, Delegación Tlalpan de esta Ciudad, en especial respecto a la presunta infracción a las áreas libres mínimas y alturas permitidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable, así como por el posible cierre de balcones proyectados sobre la vía pública. ----------

En razón de lo anterior, con fecha treinta y uno de octubre de dos mil seis, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DGJG/3279/2006, de fecha treinta del mismo mes y año, mediante el cual el Director General Jurídico y de Gobierno en la Delegación Tlalpan informó a esta Entidad lo siguiente: ----------

"(...) le remito nota informativa de fecha 27 [de octubre de dos mil seis], signada por el Director Jurídico, en la que se describe la situación legal que prevalece en el predio en comento, así como copias simples de los procedimientos administrativos de verificación SVR/0733/2006 y SVR/2015/2006 (...)". ----------

Al oficio DGJG/3279/2006 se anexó copia simple del oficio número DJ/1190/06, de fecha veintiséis de octubre de dos mil seis, suscrito por el Director Jurídico en Tlalpan, referente a la "nota informativa" señalada en el párrafo anterior, así como las documentales correspondientes a los procedimientos administrativos SVR/0733/2006 y SVR/2015/2006, entre las cuales se encuentra la Resolución Administrativa con número de oficio DT/SCI/3245/2006, de fecha veintinueve de mayo de dos mil seis correspondiente al procedimiento citado en primer término, encontrándose pendiente el relativo al procedimiento citado en segundo término. La documentación anexa sumó un total de ciento treinta y una fojas. ----------

Respecto a la documentación anterior, cabe destacar lo que se determinó en la Resolución Administrativa DT/SCI/3245/2006 citada en el párrafo anterior: ----------

'(...) PRIMERO.- (...) se impone al propietario (...) de la construcción que nos ocupa, **una multa consistente del cinco por ciento** del valor comercial de la obra en construcción, por infringir los artículos 47 y 51, fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y 89, fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, lo anterior con fundamento en el artículo 253, fracción I, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (...) ----------

SEGUNDO.- (...) con fundamento en el artículo 95, fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es procedente ordenar la demolición del tercer y cuarto nivel, mismas que deberán ser ejecutadas por el (...) propietario de las construcciones objeto de este procedimiento, por sus propios medios dentro de los siguientes 30 días naturales contados a partir de que quede firme el presente documento legal (...) ----------

TERCERO.- (...) con fundamento en lo dispuesto por el artículo 249, fracción VI del citado reglamento, y 95, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal **se ordena prevalezca el estado de clausura total temporal** (...) mismo que permanecerá hasta en tanto el (...) propietario de la construcción de mérito, acredite haber realizado el pago de la sanción pecuniaria ordenada (...) y obtenga el documento mediante el cual queden regularizadas las obras de construcción edificadas en el inmueble en comento (...)". ----------

De igual forma, dentro de las documentales anexas al oficio DGJG/3279/2006 destaca la Resolución Administrativa contenida en el oficio número DT/SCI/4643/2006, de fecha doce de julio de dos mil seis, instrumento con el cual se concluyó el Recurso de Inconformidad interpuesto en contra de la Resolución Administrativa DT/SCI/3245/2006, en la cual se resolvió entre otras consideraciones lo siguiente: ----------

"(...) PRIMERO.- (...) se **DECLARA LA NULIDAD** de la Resolución Administrativa DT/SCI/3245/2006 de fecha veintinueve de mayo del año dos mil seis, con todas sus consecuencias jurídicas (...)". ----------

Lo anterior atendiendo a que la Orden de Verificación, expedida por la autoridad Delegacional correspondiente, fue dirigida a un domicilio distinto ya que se ordenó verificar el inmueble ubicado en Calle Gardenia, Manzana 10, Lote 1, Colonia Ex Ejidos de San Pedro Mártir, siendo que el domicilio correcto del inmueble a visitar cuenta con el número oficial 125 y la Colonia Correcta es San Pedro Mártir. ----------

Adicionalmente, con fecha diecisiete de noviembre de dos mil seis, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio número DT/DGJG/3553/06, de fecha dieciséis del mismo mes y año, mediante el cual el Director General Jurídico y de Gobierno en Tlalpan proporcionó a esta Unidad Administrativa información relacionada con el procedimiento instaurado con motivo de la construcción del inmueble ubicado en Calle de Gardenia número 125 (Manzana 10 lote 1), Colonia San Pedro Mártir, Delegación Tlalpan de esta Ciudad, indicando específicamente, entre otras consideraciones lo siguiente: ----------

> "(...) se efectúa una búsqueda en el archivo (...) para verificar si existe otro procedimiento relacionado con la construcción ubicada en CALLE GARDENIA NÚMERO OFICIAL 125, (MANZANA 10, LOTE1), COLONIA SAN PEDRO MÁRTIR, DELEGACIÓN TLALPAN, DISTRITO FEDERAL, por lo que se localiza el expediente SVR/2015/2006 (...) el día quince de septiembre de dos mil seis se lleva a cabo la visita de verificación atendiéndola el (...) propietario del inmueble y en la cual al solicitarle que exhiba la documentación que ampare la legalidad de la construcción visitada, no exhibe documento alguno que así lo acredite, por lo que se procede a imponer el estado de clausura (...) en fecha doce de octubre de dos mil seis el (propietario del inmueble) presenta escrito de observaciones asignándole el número de oficio DT/SCI/6511/2006 (...) el día señalado (primero de noviembre de dos mil seis) se llevó a cabo la audiencia tal y como se desprende del oficio DT/SCI/6691/2006, en donde se acordó tenerse por desahogadas las pruebas que presentó el compareciente, por lo que solo (sic) se esta (sic) a la espera de la Resolución Administrativa correspondiente (...)". ----------

Mediante el oficio número PAOTDF/SOT/1086/2007, de fecha veintiséis de marzo de dos mil siete, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno en Tlalpan, información respecto al estado actual que guarda el procedimiento administrativo contenido en el expediente SVR/2015/2006, relativo a la construcción que se encuentra en Calle de Gardenia número 125 (Manzana 10 lote 1), Colonia San Pedro Mártir, Delegación Tlalpan de esta Ciudad. ----------

Al respecto, con fecha veinticinco de abril de dos mil siete, se recibió en esta Subprocuraduría copia para conocimiento del oficio DGJG/1515/2007, de fecha veinte del mismo mes y año, mediante el cual el Director General Jurídico y de Gobierno instruyó al Director Jurídico, ambos adscritos a la Delegación Tlalpan, informara a esta Entidad el estado que guarda el procedimiento administrativo, con número de expediente SVR/2015/2006. ----------

Adicionalmente, con fecha cuatro de mayo del año en curso, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DJ/795/07, de fecha treinta de abril de dos mil siete,

mediante el cual el Director Jurídico, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Tlalpan, informó lo siguiente: ----------

> "(...) el día dos de abril del presente año, la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, notifico (sic) a la Subdirección de Procedimientos Contenciosos, que el C. Juventino Victoria Flores interpuso Juicio de Nulidad número II-944/2007, relativo al Procedimiento Administrativo número SVR/2015/2006 (...)". ------

Mediante Constancia de fecha veintiuno de mayo de dos mil siete, la persona denunciante ingresó ante esta Unidad Administrativa copia simple del oficio DJ/0715/2007, de fecha veinte de abril del año en curso, mediante el cual el Director Jurídico en Tlalpan informó a los "CC. Vecinos de la Calle Gardenia", entre otras consideraciones, lo siguiente: ----------

> "(...) se emitió la orden de visita de verificación en materia de construcciones (...) al momento de la visita de verificación no [se] exhibe documentación que acredite la legalidad de la construcción en comento, aunado a que no se permitió el acceso al predio, por lo cual se impuso el estado de clausura al momento de la visita a la construcción (...) Con número de oficio DT/SCI/6895/2006, de fecha quince del mes de noviembre de dos mil seis, se emitió la resolución administrativa, en la cual se resolvió (...) en el resolutivo PRIMERO.- (...) multa equivalente al 5% del valor comercial de las obras ejecutadas (...) TERCERO.- Se ordena la demolición del cuarto nivel. CUARTO.- Se ordena prevalezca el estado de clausura parcial temporal de las construcciones de mérito. Con fecha once de diciembre del 2006 el promovente presentó (...) escrito de inconformidad (...) Con fecha treinta de enero de dos mil siete se emitió la resolución administrativa con número de oficio DT/SCI/0167/2007, en la cual en su resolutivo primero estima conveniente confirmar la resolución administrativa con número de oficio DT/SCI/6859/2006 de fecha quince de noviembre de dos mil seis (...) Es el caso, que con fecha veintiséis de febrero de dos mil siete se emitió acuerdo de admisión, notificado a la Subdirección de Procedimientos Contenciosos el día dos de abril del año dos mil siete, emitida por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal, con número de juicio de nulidad II-944/2007, que promueve el C. JUVENTINO VICTORIA FLORES, en la que se admite a trámite la demanda (...) No omito comentar que fue concedida la suspensión provisional, a efecto de que no se ejecute el cobro de las sanciones impuestas a la actora, hasta en tanto se dicte sentencia (...) no se puede ordenar en este momento la reposición de los sellos de clausura correspondientes (...)". ----------

Mediante oficio número PAOTDF/SPOT/DAIDOT/506/2006, de fecha veintitrés de octubre de dos mil seis, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto al uso de suelo

El artículo 19 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los Programas Delegacionales contendrán, entre otros, la zonificación respectiva, definiendo

a ésta en la fracción LXXXII del diverso 7, como la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas; misma que constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

De acuerdo con la fracción I del artículo 32 de la Ley en cita, los usos del suelo que se determinan en la zonificación clasificada como suelo urbano, son habitacional; comercial; servicios; industrial; equipamiento e infraestructura; espacios abiertos y áreas verdes, parques y jardines. ----------

En concordancia con lo anterior, el artículo 22 fracción I de la Ley en comento dispone que en la aplicación de los programas, 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. ----------

Cabe señalar que los artículos 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 19 fracción III y 21 fracción II de su Reglamento, en su parte conducente establecen que el Registro de los Planes y Programas podrá expedir, entre otros instrumentos, certificados de zonificación para uso de suelo específico, uso de suelo permitidos, acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y de uso de suelo específico y factibilidades. ----------

Ahora bien, de la consulta realizada por personal adscrito de esta Subprocuraduría, a la Carta de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de julio de 1997, vigente al momento de presentar la denuncia ciudadana que por esta vía se atiende, se desprende que al predio ubicado en la Calle Gardenia número 125 (Manzana 10 lote 1), Colonia San Pedro Mártir, Delegación Tlalpan de esta Ciudad, le corresponde la zonificación H 2/30 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción y 30% mínimo de área libre), las cuales son zonas en las que predomina la habitación en forma individual o en conjunto de dos o más viviendas. Los usos complementarios son guarderías, jardín de niños, parques, canchas deportivas y casetas de vigilancia. ----------

Por su parte, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 53 inciso b que para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se debe cumplir con la 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. ----------

Atendiendo los preceptos normativos señalados líneas arriba, en el caso que nos ocupa, personal de esta Entidad realizó la Visita para el Reconocimiento de los Hechos

Denunciados, el día veintidós de septiembre de dos mil seis, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como 34 y 35 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, durante dicha diligencia se constató que en el predio materia de la presente indagatoria se encuentra un inmueble de 4 niveles prácticamente terminado, sólo le faltan los acabados interiores y parte de la herrería en los vanos, se constató también que en la entrada del inmueble fueron colocados sellos de clausura por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, adicionalmente se constató que existe un volado de aproximadamente 1.00 metro, que da hacia la Calle de Gardenia, volumen que forma parte de los espacios habitables y/o complementarios de la construcción, puesto que está cerrado hacia el exterior. ----------

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Tlalpan, información respecto a la emisión de Registro de Manifestación de Construcción para la realización de la obra de referencia, misma que informó que dicha construcción no cuenta con Registro. ----------

De lo anterior se desprende que el Propietario, Poseedor y/o Responsable del inmueble de referencia, no registró la Manifestación de Construcción ante la Delegación Tlalpan, misma que requiere para su registro el Certificado de Zonificación, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en alguna de las modalidades señaladas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ya que en dicho documento se especifica entre otros, la zonificación que le corresponde al predio de referencia, la superficie libre mínima que debe respetarse, así como el número de niveles máximos de construcción permitidos. ----------

En tal virtud, de conformidad con el reconocimiento de hechos mediante el cual se constató la existencia de cuatro niveles de construcción en la obra denunciada, esta Entidad concluye que el inmueble objeto de la denuncia rebasa en dos niveles la altura máxima permitida en la zonificación establecida para dicho predio en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, con lo cual, se conculca lo dispuesto en el artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, . ----------

Respecto a la construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece en su artículo 47 que el Propietario, Poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. ----------
En el mismo sentido el citado Reglamento establece en su artículo 72 que cuando la obra se haya ejecutado sin Registro de Manifestación de Construcción, y se demuestre que cumple

con dicho Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con **las disposiciones del Programa**, la Delegación concederá el registro de obra ejecutada al Propietario o Poseedor, cumpliendo el procedimiento que establece el citado Reglamento. --- En el mismo orden de ideas, el Reglamento de referencia establece en su artículo 248, las sanciones por infracciones al mismo, las cuales son las siguientes: ----------

I. Amonestación por escrito;
II. Multa que podrá ser de 50 a 800 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;
III. Suspensión temporal del registro de Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;
IV. Cancelación del registro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;
V. Clausura, parcial o total;
VI. Revocación;
VII. Nulidad, y
VIII. Demolición, parcial o total.

Dicho Reglamento señala además, en su artículo 253, que se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al 10 por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, en su caso, 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 este Reglamento (...). ----------

Por otra parte, en el segundo párrafo del artículo 75 del Reglamento de referencia se señala que los balcones que se proyecten sobre vía pública constarán únicamente de piso, pretil, balaustrada o barandal y cubierta, sin cierre o ventana que los haga funcionar como locales cerrados o formando parte integral de otros locales internos. ----------

En el mismo sentido, el numeral 1.1.2 referente a Balcones del Capítulo 1 de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento citado, menciona que los balcones o volúmenes situados a una altura mayor a 2.50 m. podrán sobresalir del alineamiento hasta 1.00 m.; cuando la banqueta tenga una anchura menor de 1.50 m. los balcones podrán sobresalir del alineamiento hasta un máximo de 0.60 m., (...). Queda prohibido cerrar o destinar a los balcones y los volúmenes que sobresalen del alineamiento como espacios habitables o complementarios para cualquier uso. ----------

En este sentido, de conformidad con el reconocimiento de los hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, el día veintidós de septiembre de dos mil seis, dilencia de la cual se levantó el Acta Circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como 34 y 35 del

Reglamento de la Ley Orgánica en cita, el personal actuante constató la existencia de un inmueble de cuatro niveles de altura, que cuenta con un volado de aproximadamente 1.00 metro, que da hacia la Calle de Gardenia, volumen que forma parte de los espacios habitables y/o complementarios de la construcción, puesto que está cerrado hacia el exterior. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano información respecto al Registro de Manifestación de Construcción que avale la construcción del inmueble denunciado con domicilio en Calle de Gardenia número 125 (Manzana 10 lote 1), Colonia San Pedro Mártir, Delegación Tlalpan de esta Ciudad; informando dicha Unidad Administrativa que no se encontró antecedente de autorización alguna para el inmueble de referencia dentro del periodo de 2003 a la fecha actual. ----------

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Tlalpan información en relación al estado que guarda el procedimiento administrativo, quien informó mediante copia simple de la Nota Informativa de fecha veintisiete de octubre de dos mil seis, que la obra de referencia fue clausurada, entre otras consideraciones, debido a que no contaba con el Registro de Manifestación de Construcción. ----------

De lo anterior se desprende que el Propietario, Poseedor y/o Responsable del predio denunciado previo a la realización de las actividades de construcción que se llevaron a cabo en el lugar, debió obtener las autorizaciones relacionadas con las citadas actividades, específicamente el Registro de Manifestación de Construcción, tal como lo preveé el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, motivo por el cual, el Propietario, Poseedor y/o Responsable del inmueble de referencia, deberá ajustarse a lo establecido en los precitados artículos 72, 248 y 253 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Por otra parte, en relación al punto investigado referente a que "(...) Dicha construcción invadió a partir del primer nivel, el área de la calle, es decir, a partir del volado del primer nivel que tiene alrededor de un metro, hasta el cuarto nivel esta (sic) construido, invadiendo el espacio correspondiente a la calle Gardenia que es vía pública (...)", personal adscrito a esta Unidad Administrativa constató en el reconocimiento de hechos realizado el día veintidós de septiembre de dos mil seis, que de la fachada principal de la construcción relacionada con los hechos denunciados, se proyecta en una dimensión aproximada de un metro, un volado o marquesina en el costado oriente, es decir, sobre la Calle Gardenia. El volumen forma parte integral del cuerpo de la construcción, es decir, es parte integral de los espacios habitables de la misma. ----------

En relación a lo anterior, de acuerdo al artículo 75, así como el numeral 1.1.2 referente a Balcones del Capítulo 1 de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, ambos del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, citados párrafos arriba, se desprende que los volúmenes que se proyectan sobre la Calle Gardenia,

se contraponen a lo establecido en dichos puntos, puesto que los mismos forman parte integral de los espacios habitables y/o de los espacios complementarios que forman parte de la construcción de referencia. ----------

En el mismo sentido, la banqueta sobre la cual se proyectan dichos volúmenes, tiene una dimensión aproximada de 1.20 metros de ancho, razón por la cual los citados volúmenes o volados únicamente podrán proyectarse 60 cms. sobre la misma, lo cual se contrapone a lo referido por la Normatividad citada en el párrafo anterior, puesto que dichos volúmenes tienen una dimensión de un metro aproximadamente de proyección sobre dicha banqueta. --

En razón de lo anterior, esta Subprocurduría de Ordenamiento Territorial cuenta con elementos de prueba tangibles y suficientes para determinar que las obras realizadas en el predio ubicado en la Calle de Gardenia número 125 (Manzana 10 lote 1), Colonia San Pedro Mártir, Delegación Tlalpan de esta Ciudad, se llevaron a cabo sin contar, entre otros requisitos necesarios, con el Registro de Manifestación Construcción ante la Delegación Tlalpan, lo cual contraviene las disposiciones contenidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con independencia de la flagrante violación al uso de suelo, de acuerdo con las consideraciones de hecho y de Derecho referidas en el presente instrumento, en el capítulo intitulado "Respecto al Uso de Suelo". ----------

De la actuación de la autoridad delegacional

La Dirección General Jurídica y de Gobierno en Tlalpan informó que después de haber realizado una segunda visita de verificación al inmueble ubicado en la Calle de Gardenia número 125 (Manzana 10, Lote 1), Colonia San Pedro Mártir, Delegación Tlalpan de esta Ciudad, no se obtuvo documentación alguna que avalara las obras de construcción en el predio de referencia, motivo por el cual, mediante Resolución Administrativa con número de oficio DT/SCI/6895/2006, de fecha quince del mes de noviembre de dos mil seis, se impuso, entre otras sanciones, multa equivalente al 5% del valor comercial de las obras ejecutadas; y se ordenó la demolición del cuarto nivel, ordenando prevalezca el estado de clausura parcial temporal de las construcciones de mérito. ----------

Asimismo, con fecha treinta de enero de dos mil siete, se emitió la resolución administrativa con número de oficio DT/SCI/0167/2007, en la cual en su resolutivo PRIMERO estima conveniente confirmar la resolución administrativa con número de oficio DT/SCI/6859/2006, sin embargo, de acuerdo con el contenido del oficio DJ/795/07, de fecha treinta de abril de dos mil siete, a la autoridad Delegacional, con fecha dos de abril del año dos mil siete, le fue notificada el Acuerdo de Admisión del Juicio de Nulidad número 11-944/2007, promovido por el C. Juventino Victoria Flores, propietario del inmueble relacionado con los hechos denunciados, ante la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal, instancia jurisdiccional que concediendo la suspensión provisional, a efecto de que no se ejecute el cobro de las sanciones impuestas a la actora, hasta en tanto se dicte sentencia. ----------

De lo anterior se desprende que, previo procedimiento administrativo, la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Tlalpan determinó imponer las sanciones descritas líneas arriba, con motivo de que la construcción de referencia no cuenta con las autorizaciones que avalen la realización de la misma, aunado a que no se ajusta a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan de 1997, vigente al momento de interponer la presente denuncia, sin embargo sólo ordena la demolición del cuarto nivel, cuando se deben derruir el tercero y cuarto nivel, toda vez que a dicho inmueble, de acuerdo con el instrumento rector del ordenamiento territorial respectivo, le corresponde una zonificación H 2/30 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción y 30% mínimo de área libre). ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Del reconocimiento de los hechos denunciados practicado en el predio ubicado en Calle Gardenia número 125 (Manzana 10, lote 1), Colonia San Pedro Mártir, Delegación Tlalpan de esta Ciudad, personal adscrito a esta Unidad Administrativa constató la existencia de una construcción de cuatro niveles de altura, sin poder constatar si dicha construcción cuenta con superficies libres, puesto que el lugar se encontraba en estado de clausura. ----------

De lo anterior, se desprende que la construcción de referencia rebasa en dos niveles la altura establecida en la zonificación que le corresponde, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, puesto que se encuentra en H 2/30 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción y 30% mínimo de área libre). ----------

Asimismo, la obra de referencia fue ejecutada sin contar, entre otros requisitos previos a su realización, con el Registro de Manifestación de Construcción, tal como lo establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Adicionalmente, en lo que respecta a los volados y/o volúmenes que se proyectan sobre la banqueta de la Calle Gardenia, los mismos rebasan la dimensión máxima permitida de acuerdo a altura a la que se encuentran y respecto a la dimensión de la banqueta de la referida Calle, motivo por el cual se contraponen a lo permitido por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; en el mismo sentido, dichos volúmenes y/o volados también contravienen lo referente a que no deberán formar parte integral de los espacios habitables y/o complementarios de la construcción de la cual forman parte, puesto que no constituyen un espacio independiente, sino que forman parte de los espacios habitables referidos, lo anterior de acuerdo a lo establecido en el citado Reglamento. ----------

No obstante lo anterior, la construcción de referencia, únicamente podrá ser regularizada si cumple con la superficie mínima libre, así como la altura máxima establecida en la zonificación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, es decir tendrá que ajustarse a lo establecido en la Normatividad vigente en cuanto a la realización de la obra. ----------

La autoridad Delegacional tomo conocimiento de las violaciones y/o contravenciones cometidas por las obras de construcción realizadas en el multicitado predio, actuando en consecuencia e imponiendo mediante Resolución Administrativa contenida en el oficio número DT/SCI/6895/2006, al propietario de dicho inmueble, entre otras sanciones, multa equivalente al 5% del valor comercial de las obras ejecutadas y ordenando **únicamente** la demolición del cuarto nivel; Resolución que fue recurrida pero confirmada mediante el acto administrativo DT/SCI/6859/2006, no obstante dicho acto de autoridad fue combatido por el particular mediante Juicio de Nulidad número II-944/2007, ante la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, razón por la cual, no se puede ejecutar la Resolución Administrativa en cita, hasta en tanto el Órgano Jurisdiccional no emita la sentencia correspondiente. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con lo establecido 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.- Habida cuenta de las violaciones y/o contravenciones cometidas por las obras de construcción realizadas en el predio ubicado en la Calle Gardenia número 125 (Manzana 10, lote 1), Colonia San Pedro Mártir, Delegación Tlalpan de esta Ciudad, la autoridad Delegacional actuó en consecuencia, imponiendo mediante Resolución Administrativa contenida en el oficio número DT/SCI/6895/2006, las sanciones que consideró procedentes conforme a Derecho, no obstante el particular interpuso Juicio de Nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, razón por la cual, esta Subprocuraduría considera que se debe esperar el fallo del Órgano Jurisdiccional para, en su caso, ejecutar la Resolución Administrativa en cita. ----------

SEGUNDO.- 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. ----------

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

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a las direcciones generales Jurídica y de Gobierno, así como de Obras y Desarrollo Urbano, ambas adscritas a la Delegación del Distrito Federal en Tlalpan. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado 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 superior conocimiento.

JJGV/LAML/JELN