Expediente: PAOT-2013-273-SOT-1256

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiuno de agosto de dos mil catorce. ----------

La Subprocuraduría del 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 fracciones III, 30 BIS, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, 90 fracción I y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-2703-SOT-1256, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha ocho de noviembre de dos mil trece, el C. Domingo Filiberto Sánchez Morales denuncia ante esta Institución "(...) *TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN (SIC) APARENTEMENTE DE CASA HABITACIÓN, SE APRECIÓ TAMBIÉN UNA OBRA YA TERMINADA. LA CALLE DE LA GRANJA ESTÁ UBICADA EN SUELO DE CONSERVACIÓN, POR LO QUE SE DESTACA EL CAMBIO DE USO DE SUELO* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha diecinueve de noviembre de dos mil trece, se admitió a trámite la denuncia por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción por la obra que se lleva a cabo en calle Granja Sin número, Colonia Pueblo San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón, radicándose en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2013-2703-SOT-1256, el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante cédula correspondiente de fecha nueve de enero de dos mil catorce. ----------

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, los días veinticinco de abril y veintiocho de mayo de dos mil catorce, levantando al efecto las actas circunstanciadas correspondientes en las que se asentó lo siguiente: ----------

Acta circunstanciada de fecha veinticinco de abril de dos mil catorce: ----------

> "(...) *Observamos una construcción de dos niveles en obra negra, esta construcción está delimitada por una malla ciclónica cubierta con plásticos negros. En la construcción se observa que en la planta baja tiene dos puertas de madera, una cerrada y otra abierta, pero no observamos a nadie habitando o trabajando en la obra; en la planta baja se observa colocada la cimbra de losa de azotea, que aparentemente fue colada en días recientes. No observamos letrero con los datos de la obra, solo se ven dos letrero uno con datos de*

sindicato de trabajadores de la construcción y otro con el No. 17 refiriéndose al número del predio (...)". ----------

Acta circunstanciada de fecha veintiocho de mayo de dos mil catorce: ----------

"(...) *Se pudo observar una construcción de dos niveles en obra negra, sin acabados y sin ventanas (...) El frente de la fachada tenía un letrero con el número #17 y no se observan los datos de la Construcción solo existe un letrero con los datos del Sindicato Único de Trabajadores de la Industria de la Construcción. En la parte de la azotea, se pudo observa un pequeño cuarto construido con madera, lamina y plástico negro (...) como cordenadas (sic) GPS X 0470398 Y 2136767* (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2849-2014 de fecha once de junio de dos mil catorce, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informar si otorgó Registro de Manifestación de Construcción y si cuenta con Certificado de uso de Suelo, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Memoria Descriptiva para el predio objeto de investigación. En respuesta, mediante oficio DGODU/CDU/0856/2014 recibido en fecha veinticinco de junio de dos mil catorce, el Coordinador de Desarrollo Urbano de esa Delegación informó que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial ingresado en ventanilla única delegacional. ----------

En tal virtud, mediante oficios PAOT-05-300/300-2848-2014 y PAOT-033323-2014 de fechas once de junio y treinta de junio de dos mil catorce, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón implementar acciones de verificación en materia de construcción en el predio de referencia. Al respecto, al momento de la emisión de la presente resolución, no se cuenta con respuesta por parte de esa autoridad.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/320-317-2014 de fecha dieciocho de julio de dos mil catorce, 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, dicho oficio fue notificado mediante cédula correspondiente de fecha veintitrés de julio de dos mil catorce. ------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación son los relativos a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo y construcción por las actividades realizadas en el predio ubicado en calle Granja, número 17, colonia Pueblo San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón. ----------

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. ----------

Uso de Suelo

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece las bases de la política del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.-----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.----------

De igual forma, el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, determinan la clasificación del suelo y la zonificación primaria como suelo urbano y suelo de conservación. ----------

A su vez, el artículo 51 fracción I de la Ley en cita, señala que para la zonificación de suelo urbano, considerará los usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacio abierto y área verdes. ----------

El Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es un organismo descentralizado del Gobierno del Distrito Federal, el cual, de acuerdo con la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal emitida el 26 de enero del 2010, tiene competencia en materia de verificación, por tal motivo es el facultado en practicar visitas de verificación administrativa entre otras materias en desarrollo urbano y uso de suelo de conformidad con el artículo 7 apartado A, fracción I inciso d) de la Ley de referencia. ----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el día veintiocho de mayo de dos mil catorce, un reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, en la que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de una construcción de dos niveles en obra negra, con un cuarto construido con madera y lámina en la azotea del inmueble, el cual se ubica en las coordenadas GPS X 0470398 Y 2136767.----------

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial el diez de mayo de dos mil once, resultando que al predio ubicado en calle Granja, número 17, colonia Pueblo San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación PRA (Producción Rural Agroindustrial), en la que de acuerdo a la tabla de usos del suelo del mismo, no se permite el uso de

suelo para vivienda, por lo que contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

Al respecto, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizar visita de verificación en materia de uso de suelo en el predio de referencia, imponiendo en su caso como sanción la demolición, de conformidad con el artículo 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

Construcción

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal refiere 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.--------

El artículo 47 del Reglamento de referencia, establece que para construir, ampliar, reparar 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 debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en ese Reglamento.----------

Al respecto, el artículo 3 fracción IV del reglamento antes señalado, establece que la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese reglamento corresponden a la administración pública del Distrito Federal, la cual tendrá entre otras facultades la de 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. ----------

Por su parte, el artículo 244 y 245 del mismo ordenamiento señala que una vez registrada la manifestación de construcción o expedida la licencia de construcción especial, la Delegación ejercerá las funciones de vigilancia y verificación, las cuales tiene por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción y de la licencia de construcción especial, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de este Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables.----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el día veintiocho de mayo de dos mil catorce, un reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, en la que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de una construcción de dos niveles en obra negra, con un cuarto construido con madera y lámina en la azotea del inmueble, el cual se ubica en las coordenadas GPS X 0470398 Y 2136767.----------

De las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende el oficio DGODU/CDU/0856/2014, mediante el cual el Coordinador de Desarrollo Urbano de la Delegación

Álvaro Obregón informa que para el predio de referencia no cuenta con registro alguno de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial. ----------

De lo anterior, se desprende que la construcción ubicada en calle Granja, número 17, colonia Pueblo San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón, contraviene el artículo 47 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. ----------

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó mediante a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón implementar acciones de verificación en materia de construcción en el predio de referencia, sin que a la fecha se cuente con información por parte de esa Dirección respecto al inicio de procedimiento administrativo en materia de construcción. ----------

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón ordenar visita de verificación en materia de construcción a fin de que se inicie el procedimiento administrativo correspondiente y se ordene la demolición prevista en el artículo 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que además de contravenir el artículo 47 de ese Reglamento, dicha obra no es susceptible de regularizarse conforme al artículo 72 del mismo Reglamento, ya que la vivienda está prohibida en dicha zona. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- Al predio ubicado en calle Granja, número 17, colonia Pueblo San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón le corresponde la zonificación PRA (Producción Rural Agroindustrial), en la que de acuerdo a la tabla de usos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial el diez de mayo de dos mil once, no se permite el uso de suelo para vivienda, por lo que contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Por lo que, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizar visita de verificación en materia de uso de suelo en el predio de referencia, imponiendo en su caso como sanción la demolición, de conformidad con el artículo 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal e informando el resultado de su procedimiento. ----------

- En materia de construcción, el predio de referencia contraviene el artículo 47 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal por no contar con Registro de Manifestación de Construcción. Por lo que, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón ordenar visita de verificación en materia de construcción a fin de que se inicie el procedimiento administrativo correspondiente y se ordene la demolición de la construcción de referencia prevista en el artículo 248 fracción VIII de ese Reglamento, toda vez que no es susceptible de regularizarse conforme al artículo 72 del Reglamento en cita, ya que la vivienda está prohibida en dicha zona. ----------

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.- Al predio ubicado en calle Granja, número 17, colonia Pueblo San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón le corresponde la zonificación PRA (Producción Rural Agroindustrial), en la que de acuerdo a la tabla de usos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial el diez de mayo de dos mil once, no se permite el uso de suelo para vivienda, por lo que contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Por lo que, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizar visita de verificación en materia de uso de suelo en el predio de referencia, imponiendo en su caso como sanción la demolición, de conformidad con el artículo 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal e informando el resultado de su procedimiento. ----------

SEGUNDO.- En materia de construcción, el predio de referencia contraviene el artículo 47 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal por no contar con Registro de Manifestación de Construcción. Por lo que, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón ordenar visita de verificación en materia de construcción a fin de que se inicie el procedimiento administrativo correspondiente y se ordene la demolición de la construcción de referencia prevista en el artículo 248 fracción VIII de ese Reglamento, toda vez que no es susceptible de regularizarse conforme al artículo 72 del Reglamento en cita, ya que la vivienda está prohibida en dicha zona. ----------

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 Entidad, para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante y por oficio al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.-** Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento. Mediante correo electrónico.

CMRR/MBC/EBP