RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintinueve de septiembre 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-2014-388-SOT-203, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha diecinueve de febrero de dos mil catorce, 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 "(...) *la construcción de dos baños y dos vestidores con objeto de ampliarse, aunado a que se desconoce si está contraviniendo la zonificación* (...)" en el inmueble ubicado en Calle Descartes número 62, departamento 902, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha cinco de marzo de dos mil catorce, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo y construcción en el inmueble ubicado en Calle Descartes número 62, departamento 902, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2014-388-SOT-203, dicho Acuerdo se notificó en fecha trece de agosto 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 cinco de marzo de dos mil catorce, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, se constituyó en el lugar señalado por la persona denunciante a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos, constatando lo siguiente:----------

Acta Circunstanciada de fecha veinticuatro de febrero de dos mil catorce: ----------

> "(...) *desde el espacio público* (...) *un inmueble habitacional de nueve niveles, en la planta baja se encuentra es estacionamiento del inmueble* (...) *el administrador del edificio, quien nos dio las facilidades para ingresar al departamento 902* (...) *se observa que se encuentra deshabitado* (...) *constatamos que se trata de una ampliación de lo que será un baño, mismo que se construye sobre el área de balcón que da al interior del inmueble (cubo de luz), asimismo se aprecian costales de residuos así como 5 trabajadores* (...) *El administrador comenta que* (...) *fue a la Delegación para solicitar el permiso correspondiente para las labores de construcción sin embargo le explicaron que por las medidas de proyecto este no necesitaba permiso o autorización ya que se trataba de una ampliación mínima* (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1118-2014, de fecha trece de marzo de dos mil catorce, esta Unidad Administrativa solicito al Director General Jurídico y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar una visita de verificación en materia de construcciones por la ejecución de una construcción de baños sobre un balcón en el inmueble motivo de denuncia. ----------

Al respecto, en fecha tres de abril de dos mil catorce, se recibió en esta Subprocuraduría, el oficio MH/DGJSL/DVR/0465/2014, de fecha primero del mismo mes y año, a través del cual el Director de Verificación y Reglamentos, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación

Miguel Hidalgo, informó que con fecha doce de marzo de dos mil catorce, se llevó a cabo la orden de verificación número 0254/2014/OB, turnándose las actuaciones a la Subdirección de Calificación de Infracciones para su atención procedente. ----------

A través del oficio PAOT-05-300/300-02977-2014, de fecha trece 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 trece de agosto de dos mil catorce vía los estrados de esta Entidad. ----------

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 presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo y construcción en el inmueble ubicado en Calle Descartes número 62, departamento 902, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo. ----------

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 veinticuatro de febrero mil catorce, 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 Calle Descartes número 62, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, existe un inmueble de 9 niveles el cual se presume lleva más de 20 años construido y habitado, conformado por departamentos, asimismo, el departamento 902 motivo de denuncia, se encuentra deshabitado y se llevan a cabo trabajos de ampliación de un baño sobre un balcón. ----------

Para el caso que nos ocupa, al predio motivo de denuncia, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el treinta de septiembre de dos mil ocho, le corresponde la zonificación H 3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda por cada 50.00 m^2 de la superficie total de terreno). ---

En razón de lo anterior, se constató un inmueble de 9 niveles presuntamente de más de 20 años construido y habitado, en el cual se localiza el departamento 902, encontrándose deshabitado y donde se realizan trabajos de ampliación de un baño. No obstante, los hechos que motivaron la presentación de la denuncia que nos ocupa son los correspondientes a la construcción de un balcón en el lugar. ----------

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 1.1.2 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, en fecha veinticuatro de febrero mil catorce, 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 Calle Descartes número 62, departamento 902, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, existe un departamento deshabitado en el que se llevan a cabo trabajos de ampliación de un baño sobre un balcón, aunado a que el Administrador del departamento que nos ocupa, manifestó que no se cuenta con los permisos correspondientes a los trabajos de ampliación toda vez que éstos son mínimos. ----------

En este sentido, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar acciones de verificación en materia de construcciones en el departamento motivo de denuncia; por lo que dicha Dirección General informó que se llevó a cabo la orden de verificación número 0254/2014/OB, turnándose las actuaciones a la Subdirección de Calificación de Infracciones para su atención procedente. ----------

En razón de lo anterior, se determina que existen incumplimientos al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en Calle Descartes número 62, departamento 902, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, en el cual se llevaron a cabo trabajos de ampliación de un baño, sin que se cuente con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente; aunado a que esta ampliación se lleva a cabo sobre el balcón del departamento, 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. ----------

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, informar el estado del procedimiento verificación 0254/2014/OB, 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 se encuentra en el balcón del departamento, 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: ---------

- En Calle Descartes número 62, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, se constató un inmueble de 9 niveles presuntamente de más de 20 años construido y habitado, en el cual se localiza el departamento 902, encontrándose deshabitado y donde se realizan trabajos de ampliación de un baño en el balcón. ----------

- Existen incumplimientos al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para el departamento motivo de denuncia, en el cual se llevaron a cabo trabajos de ampliación de un baño, sin que se cuente con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente; aunado a que esta ampliación se lleva a cabo sobre el balcón del departamento, 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. ----------

- Es de mencionar que la autoridad competente para desahogar conflictos relativos a propiedad en condominios y el de dirimir las controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su administrador es la Procuraduría Social del Distrito Federal. ----------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

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

PRIMERO.- Existen incumplimientos al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para el departamento motivo de denuncia, en el cual se llevaron a cabo trabajos de ampliación de un baño, sin que se cuente con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente; aunado a que esta ampliación se lleva a cabo sobre el balcón del departamento, 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; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, informar el estado del procedimiento verificación 0254/2014/OB, 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 se encuentra en el balcón del departamento, actualizando lo dispuesto en los artículos 247 y 248 fracciones V y VIII del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

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 Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, para su archivo y resguardo. ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, y por oficio a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo. ----------

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