RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta de noviembre de dos mil doce. ----------

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-2012-649-SOT-315, relacionado con la denuncia presentada, ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha nueve de abril de dos mil doce, 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, denuncia ante esta institución que en Circuito de los Diamantes No. 240, colonia Joyas del Pedregal, Delegación Coyoacán, se "(...) *están remodelando y ampliando una casa la cual ya va hacia 4 niveles de altura. Esto tendrá aumento de población y por consiguiente mayor demanda de agua, drenaje, electricidad, cajones de estacionamiento y generación de basura. La colonia tiene uso de suelo H2* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría a través del Acuerdo de fecha dieciséis de abril de dos mil doce, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción, por la obra que se realiza en Circuito de los Diamantes No. 240, colonia Joyas del Pedregal, Delegación Coyoacán. El acuerdo fue notificado el veinticuatro de abril de dos mil doce, mediante correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de Admisión, 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 denunciados, constatando lo siguiente:----------

Acta circunstanciada de fecha tres de mayo de dos mil doce. ----------

"(...) *Se observa la construcción de un inmueble que actualmente tiene tres niveles y en el ultimo un aparente cuarto de servicio.* ----------
Frente a la obra hay varios costales con cascajo, y no se observa ningún letrero que haga referencia a los permisos de construcción. ----------
Para acceder a la privada fue necesario solicitar el permiso a la administradora de la privada, y posteriormente anotamos en una libreta de control ubicada en la caseta de vigilancia. Posteriormente de que nos permitieran el acceso observamos que no hay ningún inmueble con el número 240, sin embargo en el predio con el número 241 se está realizando la obra descrita en un inicio la cual aparentemente ya no va a crecer, dado que no hay varillas que sobresalgan, por lo que sobre el nivel de banqueta tiene 3 niveles (...)". ----------

En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-2614-2012 de fecha veintidós de mayo de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informar si en los archivos de esa Dirección General obran antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción que acredite los trabajos que se realizan en el predio objeto de la denuncia.----------

Al respecto, el siete de junio de dos mil doce se recibió el oficio DGOSDU/4781/2012 de fecha cuatro del mismo mes y año, signado por el Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, mediante el cual informa que no se encontró registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especia que ampare dicha obra, sin embargo, se localizó el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especia, folio OB/509/2012 de fecha veinte de febrero de dos mil doce, para la "remodelación de fachada principal, así como de interiores (pisos, paredes, contactos eléctrico) sin afectar la estructura original (Lo anterior consiste en acabados)"; agregando que personal de la Dirección de Desarrollo Urbano, realizó visita ocular al inmueble, observando que se realizan trabajos de ampliación en el segundo y tercer nivel, mismos que no están contemplados, por lo que mediante oficio folio DDU/597/12 de fecha quince de febrero del presente año, se solicitó al Director de Gobierno, se realizara la Verificación Administrativa en materia de construcción. ----------

Asimismo, mediante oficios PAOT-05-300/300-2615-2012 y PAOT-05-300/300-3684-2012 de fechas veintidós de mayo y veinte de julio de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación administrativa en el inmueble objeto de la denuncia a efecto de corroborar el cumplimiento del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, y en caso de haber iniciado algún procedimiento de verificación en el predio, informar el estado que guarda.----------

En respuesta a la solicitud anterior, el veinticuatro de julio de dos mil doce se recibió el oficio DGJGJ/DG/SVR/JUDVO/1051/2012 de misma fecha, signado por el J. U. D. de Verificación de Obras de la Delegación Coyoacán, mediante el cual informó que con fecha tres de julio del presente año se emitió verificación con número de expediente DGJG/SVR/O/143/12, mismo que se encontraba en la Unidad de Calificación de Infracciones a Obras y Establecimientos Mercantiles, para los efectos legales a que haya lugar. ----------

Igualmente, el diez de agosto de dos mil doce se recibió el oficio DGJG/4306/12 de fecha treinta y uno de julio del presente año, signado por el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, mediante el cual informó que localizó el expediente DGJG/SVR/O/143/12, correspondiente al inmueble ubicado en Circuito Diamantes número 241, colonia Joyas del Pedregal de esa Demarcación, desprendiéndose de las constancias existentes en autos que con fecha seis de julio del presente año, se inició el procedimiento administrativo por obra, con número de expediente DGJG/SVR/O/143/12, observando principalmente al momento de la verificación, un inmueble con planta baja, dos niveles y azotea, en etapa de acabados, colocación de ventanas y pintura, así como aplanados, cabe hacer mención que dicho procedimiento se encuentra en etapa de substanciación. ----------

Posteriormente, el trece de agosto de dos mil doce se solicitó vía electrónica a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar si para el predio objeto de denuncia, expidió algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades. ----------

Al respecto, en fecha veintiocho de agosto de dos mil doce la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda, informó por la misma vía que localizó dos Certificados pertenecientes al año mil novecientos noventa y ocho, para el predio ubicado en Circuito de los Diamantes No. 241, colonia Joyas del Pedregal, Delegación Coyoacán, mismos que serían solicitados para remitir copia de los mismos a esta Entidad.----------

En alcance a la respuesta anterior, el cinco de octubre de dos mil doce la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda, informó vía electrónica que no hay antecedente de expedición de la Solicitud de Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 17169 de fecha de ingreso treinta de marzo de mil novecientos noventa y ocho, y que se encuentra pendiente de validación el otro Certificado perteneciente al año 1998. Finalmente, el veinticuatro de octubre de dos mil doce informó que se recibió el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 58763 de fecha de expedición cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, del cual remitió copia, que acredita la zonificación habitacional, 2 niveles de altura y 40% de área libre.----------

Aunado a lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-4280-2012 de fecha diecisiete de agosto de dos mil doce, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar acciones de verificación en materia de uso de suelo, en el predio ubicado en Circuito de los Diamantes No. 241, colonia Joyas del Pedregal, Delegación Coyoacán. ----------

En respuesta, el siete de septiembre de dos mil doce se recibió el oficio INVEADF/DVMAC/5268/2012 de fecha treinta y uno de agosto del presente año, signado por la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mediante el cual informó que en fecha veintidós de agosto del presente año, personal de esa Entidad, procedió a ejecutar la orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/2983/2012, correspondiente al predio objeto de la denuncia, por lo que las constancias derivadas de la diligencia fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de ese Instituto para su legal calificación. ----------

En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-5090-2012 de fecha diecinueve de octubre de dos mil doce, se solicitó a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se valore lo informado respecto a la construcción ubicada en Circuito de los Diamantes No. 241, colonia Joyas del Pedregal, Delegación Coyoacán, así como informar el estado en el que se encuentra el estado del procedimiento iniciado en el predio objeto de la denuncia. ----------

Al respecto, el treinta y uno de octubre de dos mil doce se recibió el oficio INVEADF/CJ/1108/2012 de fecha veintinueve del mismo mes y año, signado por el Coordinador Jurídico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mediante el cual informó que el expediente INVEADF/OV/DUYUS/2983/2012 permanece en la fase procesal señalada en la fracción IV del artículo 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

Asimsimo, mediante oficio de fecha veintitrés de mayo de dos mil doce, 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 informe se notificó el veinticuatro de mayo de dos mil doce, mediante correo electrónico.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

De conformidad con los capítulos Antecedentes y Atención e Investigación de la presente Resolución, los hechos admitidos para la atención de la denuncia se refieren a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción, por la obra que se realiza en Circuito de los Diamantes No. 240, colonia Joyas del Pedregal, Delegación Coyoacán. ----------

Cabe señalar, que se constató que el predio objeto de la denuncia se ubica en Circuito de los Diamantes No. 241, colonia Joyas del Pedregal, Delegación Coyoacán. ----------

Respecto al uso de suelo.

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. ----------

Adicionalmente, el artículo 95 fracción VI de la Ley antes referida, establece que es medida de seguridad la demolición de construcciones; asimismo, el artículo 96 fracción IV, señala que la contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda, por lo que serán sancionados por la autoridad administrativa competente con la demolición o retiro parcial o total. ---

Asimismo, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 26 de enero de 2010, última reforma publicada el 14 de febrero de 2012, establece en su artículo 7 inciso A fracción I inciso d, estable que en materia de verificación administrativa el Instituto tendrá las atribuciones de practicar visitas de verificación administrativa en materias de Desarrollo Urbano y Uso del Suelo; asimismo, el artículo 6 de la Ley referida señala que el procedimiento de verificación comprende las etapas siguientes: orden de visita de verificación, práctica de visita de verificación, determinación y ejecución de medidas de seguridad, calificación de las actas de visita de verificación, y ejecución de la resolución dictada en la calificación de las actas de visita de verificación. ----------

Sobre el particular, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación H/2/40/MB, es decir Habitacional con máximo 2 niveles de construcción, 40% de área libre y densidad muy baja.----------

Al respecto, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda, informó vía internet que se expidió para el predio el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 58763 de fecha de expedición cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, que acredita la zonificación habitacional, 2 niveles de altura y 40% de área libre, correspondiéndole como usos permitidos: vivienda, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos, garitas y casetas de vigilancia. ----------

Cabe señalar que, en el reconocimiento de hechos realizado el tres de mayo del presente año, se observó una construcción en etapa de acabados, de tres niveles y aparente cuarto de servicio, haciendo un total de cuatro niveles. ----------

Lo anterior, se hizo del conocimiento del Instituto de Verificación Administrativa, quien informó que en fecha veintidós de agosto del presente año, procedió a ejecutar la orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/2983/2012 y el expediente permanece en la fase procesal de calificación de las actas. ----------

Por lo expuesto, en virtud de que se infiere contravención en materia de uso de suelo en el predio ubicado en Circuito de los Diamantes No. 241, colonia Joyas del Pedregal, Delegación Coyoacán, ya que el inmueble excede el número de niveles permitidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán; corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, imponer las medidas y sanciones procedentes en el procedimiento administrativo que inició, ordenando en su caso, de conformidad con el artículo 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, la demolición de los dos niveles toda vez que no resulta subsanable la violación al uso de suelo, con la imposición de la multa o clausura. ----------

Respecto a la construcción.

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, señala en su artículo 47, que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, 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, a su vez el artículo 246 de la Ley en comento, señala que la autoridad competente impondrá las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes, en los términos de este Reglamento y demás disposiciones aplicables, independientemente de la responsabilidad civil o penal que resulte. Asimismo, el artículo 62 fracción II del Reglamento antes referido, establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma. ----------

A su vez, el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que si del resultado de la visita al inmueble y del cotejo de la documentación correspondiente se desprende que la obra no se ajustó a la manifestación de construcción registrada o a la licencia de construcción especial o a las modificaciones al proyecto autorizado, la Administración ordenará al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias, conforme a este Reglamento y en tanto éstas no se ejecuten, la Delegación no autorizará el uso y ocupación de la obra; asimismo, el artículo 67 señala que la Administración está facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, con cargo al propietario, que se haya ejecutado en contravención al Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan. ----------

Sobre el particular, en el reconocimiento de hechos realizado el tres de mayo del presente año, se observó una construcción de tres niveles y un aparente cuarto de servicio, es decir, cuatro niveles, en proceso de acabados, que no mostraba algún letrero referente al registro de manifestación de construcción. ----------

Al respecto, la Delegación Coyoacán informó que localizó el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio OB/509/2012 del veinte de febrero de dos mil doce, para la remodelación de fachada principal, así como de interiores sin afectar la estructura original; agregando que realizaron inspección ocular observando que se realizaron trabajos de ampliación en el segundo y tercer nivel, aclarando que observaron un inmueble con planta baja, dos niveles y azotea (4 niveles) mismos que no estaban contemplados; por lo que se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, iniciar procedimiento, el cual se realizó con número DGJG/SVR/143/12. ----------

En razón de lo expuesto, se infiere contravención al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, en el predio ubicado en Circuito de los Diamantes No. 241, colonia Joyas del Pedregal, Delegación Coyoacán, toda vez que para los trabajos que se realizaron el particular requería realizar el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, de acuerdo con el artículo 47 del citado Reglamento; por lo que corresponde a la Delegación Coyoacán imponer las medidas y sanciones procedentes, incluso valorar ordenar, con fundamento con el artículo 67 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal para el Distrito Federal, la demolición de los dos niveles con los que se contraviene el uso de suelo de la zona, toda vez que aun cuando hubiera registrado la manifestación de construcción correspondiente, no hubiera podido construir los cuatro niveles que construyó por no permitirlo el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para esa Delegación.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En virtud de lo expuesto y del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, y de acuerdo a los principios de la lógica, la experiencia y la legalidad, se concluye que: ----------

- De acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, al predio ubicado en Circuito de los Diamantes No. 241, colonia Joyas del Pedregal, Delegación Coyoacán le corresponde la zonificación H/2/40/MB (Habitacional con máximo dos niveles de construcción, cuarenta por ciento de área libre y densidad muy baja), lo cual se corrobora con el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 58763 de fecha de expedición cuatro de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------
- Durante el reconocimiento de hechos realizado el tres de mayo del presente año, se observó una construcción en etapa de acabados, de cuatro niveles, por lo que se infiere contravención en materia de uso de suelo, toda vez que al predio solo le corresponden dos niveles máximos de construcción, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán; por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, imponer las medidas y sanciones procedentes, incluso la demolición de los niveles excedentes. ----------
- Respecto a la construcción, se infiere contravención en la materia, toda vez que para los trabajos que se efectuaron, el particular requería realizar el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente conforme lo señala el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y la Delegación Coyoacán informó no contar con registro alguno, por lo que inició el procedimiento administrativo y le corresponde a esa Dependencia imponer las medidas y/o sanciones procedentes, incluso valorar ordenar la demolición de los dos niveles con que se exceden los permitidos en la 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 lo dispuesto 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.- Se infiere contravención en materia de uso de suelo en el predio ubicado en Circuito de los Diamantes No. 241, colonia Joyas del Pedregal, Delegación Coyoacán, toda vez que la edificación excede el número de niveles permitidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, imponer las medidas y sanciones procedentes, incluso ordenar la demolición de los dos niveles excedentes.----------

SEGUNDO.- Respecto a la construcción, se infiere contravención en la materia toda vez que para los trabajos que se efectuaron el particular requería realizar el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente; por lo que corresponde a la Delegación Coyoacán imponer las medidas y sanciones procedentes, incluso valorar ordenar la demolición de las obras. ----------

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 Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán y la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, para los efectos a que haya lugar. ----------

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. ----------

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

CMRR/MVS/KHR