RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México a treinta de noviembre del 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 fracción 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-2011-1599-SOT-737, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha diecisiete de agosto del dos mil once mediante correo electrónico, 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 "(...) *Daños severos por construcción de edificio de departamentos a un costado. Residuos de construcción en mi patio, desde polines hasta clavos. Fractura en una de las paredes de mi departamento. Dano (sic) a la azotea e instalaciones, ruido etc (...).*----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-2011-1599-SOT-737, de fecha veintinueve de agosto del dos mil once, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas contravenciones en las materias de uso de suelo y construcción, en el predio ubicado en Calle Luz Saviñon No.717, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, bajo el expediente número PAOT-2011-1599-SOT-737 el acuerdo se notificó a la persona denunciante mediante correo electrónico el día veintiuno de septiembre de dos mil once.----------

En atención a lo instruido en el numeral SÉPTIMO del Acuerdo de fecha veintinueve de agosto de dos mil once, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó dos reconocimientos de los hechos denunciados, levantándose las actas circunstanciadas correspondientes en la que se asentó lo siguiente: ----------

Acta de fecha seis de octubre de dos mil once

"(...) *Se observa una construcción de departamentos que se encuentra en proceso* [de construcción] *la cual corresponde con el número 721, (...) además relacionado con el número exterior 719, (...) corresponde a una casa habitación de dos niveles, sin observar ningún trabajo de construcción, ni material, ni residuos de la construcción (...) posteriormente procedimos a observar la obra, la cual consiste en un edificio de cuatro niveles incluyendo la planta baja con estacionamiento, se observa en etapa final con acabados al exterior, pero terminando detalles al interior (...) se observa un cartel que a la letra dice 'Manifestación de Construcción Folio FBJ-0886-08 vigencia inicio 16/dic/2008, termino*

16/dic/2011, (...) dirección Luz Saviñon 721, Delegación Benito Juárez. No se observa residuos de la construcción en la vía pública, la cual se aprecia limpia (...)".----------

Acta de fecha veintitrés de julio del dos mil doce

"(...) La existencia de un inmueble totalmente construido y habitado, constituido de un semisótano y 4 niveles, no se observa trabajos de construcción, así como algún letrero que señale los datos de la obra, no se constata sellos de clausura emitidos por la Dirección General Juridica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez (...)".----------

Mediante oficio, número PAOT-05-300/300-4791-2011, de fecha nueve de septiembre del dos mil once, girado para hacer de conocimiento del Propietario, Encargado y/o Poseedor del predio motivo de denuncia, la existencia de la denuncia que nos ocupa, a efecto de que realizara las manifestaciones que considerara necesarias y aportara las documentales que a su derecho convenga, para su integración al expediente, respecto a las obligaciones que deben cumplir en las materias de construcción y uso del suelo. El oficio se notificó el día seis de octubre de dos mil once, sin tener respuesta.----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-4790-2011, de fecha nueve de septiembre del dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informara si en sus archivos obran antecedentes del registro de manifestación de construcción de obra nueva para el predio ubicado en Calle Luz Saviñon No. 717 y/o 719, Colonia del Valle Norte, delegación Benito Juárez, en caso de no existir dicho registro gestione las acciones de verificaciones en materia de construcción y uso de suelo, informando a esta Unidad Administrativa.-

En virtud de lo anterior, mediante oficio número UDMLEC/2801/2011, de fecha cuatro de octubre de dos mil once, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó lo siguiente: ----------

"(...) Al respecto le informo que al realizar búsqueda en la base de datos y archivo de esta Dirección, se detectó que para el predio de referencia [ubicado en Luz Saviñon No. 717 y/o 719] *no existe Licencia de Construcción Especial para Demolición ni Registro de Manifestación de Construcción para obra Nueva, por lo cual no es posible proporcionar el soporte documental solicitado.*----------

No omito mencionar que mediante oficio número UDMLEC/2798/2011, se solicita a la Coordinación de Verificación en esta Delegación, realizar visita de verificación administrativa al predio de referencia (...)".----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5498-2011 de fecha treinta y uno de octubre del dos mil once, 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. ------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-5499-2011, de fecha treinta y uno de octubre del dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informe si en sus archivos obran antecedentes del registro de manifestación de construcción de

Ciudad de **vanguardia**

obra nueva para el predio ubicado en Calle Luz Saviñón No. 721, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez.----------

En virtud de lo anterior, mediante oficio número UDMLEC/3276/2011, de fecha veinticinco de noviembre del dos mil once, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó lo siguiente: ----------

> "(...) *Al respecto le informo que al realizar búsqueda en la base de datos y archivo de esta Dirección, se detectó que para el predio de referencia existe con folio de ingreso FBJ-0479-2010, Licencia de Construcción Especial para Demolición Total No. 16/14/106/2010, con fecha de expedición 9 de septiembre de 2010, la cual se anexa en copia simple con Alineamiento y Número Oficial folio 01634, con fecha de expedición 27 de agosto de 2010 y Memoria Descriptiva.* ----------
>
> *No omito mencionar que hasta la fecha no existe ningún tipo de Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia.* ----------
>
> *Asimismo, se anexa copia simple del oficio número DGJG/CV/UDV-B/20756/11, de fecha 14 de noviembre de 2011, emitido por la Unidad Departamental de Verificación B, mediante el cual informa el resultado de la visita de verificación practicada al predio en comento, esto es, en atención a su oficio número PAOT-05-300/300-4790-2011, expediente PAOT-1599-SOT-737, de fecha 14 de septiembre de 2011* (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1738-2012 , de fecha nueve de abril del dos mil doce, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informar el estado que guarda el procedimiento No CV/OV/232/2011 instaurado al predio ubicado en Calle Luz Saviñon No. 721, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez y en su caso remita copia simple de la Resolución Administrativa respectiva.----------

En virtud de lo anterior, mediante oficio número DGJG/DJ/6777/2012, de fecha doce de abril del dos mil doce, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informo lo siguiente: ----------

> "(...) *Al respecto le informo que con fecha doce de diciembre de dos mil once, el entonces Director Jurídico emitió resolución administrativa por medio de la cual ordenó en el punto resolutivo SEGUNDO imponer el estado de CLAUSURA total y en consecuencia la colocación de los sellos correspondientes en el inmueble de mérito, asimismo en el punto resolutivo TERCERO se impuso una sanción económica equivalente al 5% (cinco por ciento) del valor de los trabajos de obra que se realizan en el inmueble en comento, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, del Distrito Federal , ademas de ordenar en el punto resolutivo CUARTO la demolición total de los trabajos de obra que se realizan en el inmueble de mérito, resolución que fue debidamente notificada en fecha diecisiete de enero de dos mil doce, procediendo en misma fecha a la colocación de los sellos de clausura correspondiente* (...)" ----------

Con fecha veintitrés de julio del dos mil doce esta Subprocuraduría realizó la consulta en la página www.seduvi.df.gob.mx de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, siendo el predio ubicado en Calle Luz Saviñon No. 721, Colonia del Valle Norte, Delegación Benito Juárez

Ciudad de **vanguardia**

cuenta con un Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo con No. de folio 39633-181APGE10, fecha de expedición veintinueve de julio de dos mil diez. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los cuales se admitió la denuncia ciudadana se refieren a las posibles contravenciones relacionadas en materia de uso de suelo y construcción en el predio ubicado en la Calle Luz Saviñon No. 717 y/o 719, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez. ----------

Sin embargo, es importante indicar señalar que derivado de los reconocimiento de hechos de fechas seis de octubre de dos mil once y veintitrés de julio del dos mil doce, se constató que los hechos denunciados están relacionados con el predio marcado con el No. 721 de la Calle de Luz Saviñon y no con el 717 y/o 719, ya que este último una casa habitación de dos niveles.----------

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. ----------

Durante del reconocimiento de hechos asentado en Acta Circunstanciada de fecha seis de octubre de dos mil once, levantada por personal adscrito a esta Subprocuraduría durante el reconocimiento de hechos denunciados, 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 el 90 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, en donde se observó que los hechos señalados en la denuncia corresponden al predio ubicado con el número 721, de la calle de luz Saviñon, observándose la construcción de un edificio de cuatro niveles en etapa de acabados. ----------

Para el caso que nos ocupa, el predio ubicado en Calle Uxmal No. 721 Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, en una zonificación H4/20/6/M, (habitacional, cuatro niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre de construcción y una vivienda por cada 50 m^2 de la superficie total del terreno), en donde el uso de suelo para habitación está permitido. ----------

Ciudad de **vanguardia**

Asimismo, de las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende la existencia Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades con número de folio 39633-181APGE10 de fecha de expedición veintinueve de julio de dos mil diez, en donde confirma la zonificación señalada en el párrafo anterior.----------

Derivado del último reconocimiento de hechos de fecha veintitrés de julio del dos mil doce, se constató que el inmueble de cuatro niveles ubicado en el predio objeto de la denuncia se encuentra ya construido totalmente y habitado.----------

De lo anterior, se desprende que las obras llevadas a cabo en el predio ubicado en Calle Luz Saviñon No. 721, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez no contravienen el uso de suelo que señala en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco. ----------

De la construcción. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, 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. ----------

Asimismo, dicho Reglamento, en su artículo 55 define a la licencia de construcción especial como el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación. ----------

Cabe señalar que del reconocimiento de hechos realizado el día seis de octubre de dos mil once, en donde se observó que en el predio objeto de la denuncia, se está construyendo un inmueble de cuatro niveles, en etapa de acabados, observando un letrero que indica lo siguiente *"(...) Manifestación de Construcción Folio FBJ-0886-08 vigencia inicio 16/dic/2008, terminó 16/dic/2011 (...)".*---

De las gestiones relazadas por esta Entidad se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informar si en sus archivos obran antecedentes del registro de manifestación de construcción de obra nueva para el predio de mérito.----------

Dicha Dirección General Informó que el predio ubicado en Calle Luz Saviñon No. 721, Colonia del Valle Norte, Delegación Benito Juárez, cuenta solamente con una Licencia de Construcción Especial para Demolición Total No. 16/14/106/2010, de fecha de expedición nueve de septiembre de dos mil diez, para la demolición de una superficie de 522.00 m^2 en dos niveles; asimismo señala dicha Dirección General que no se cuenta para el referido un registro de manifestación de construcción para obra nueva.----------

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informara el estado que guarda el procedimiento administrativo bajo el expediente CV/OV/232/2011, instaurado al predio objeto de la denuncia, y en su caso, proporcionar copia simple de la Resolución Administrativa respectiva.----------

En virtud de lo anterior, dicha Dirección General, informó que para el predio ubicado en Calle Luz Saviñon No. 721, Delegación Benito Juárez, se emitió la Resolución Administrativa de fecha doce de diciembre de dos mil once, emitida dentro del expediente CV/OV/232/2011, mediante la cual se resuelve imponiendo el estado de clausura total y en consecuencia la colocación de sellos correspondientes el inmueble de mérito, asimismo una sanción económica equivalente al 5% (cinco por ciento) del valor de los trabajos que se realizan en el inmueble en comento, además de ordenar la demolición total de los trabajos ejecutados por no contar con el Registro de Manifestación de Construcción que ampare dichos trabajos de construcción. ----------

Asimismo es importante señalar que en el reconocimiento de hechos de fecha veintitrés de julio de dos mil doce, se constató que el inmueble ubicado en el predio motivo de la denuncia se encuentra totalmente construido y habitado, siendo que no se observaron sellos de clausura emitidos por la Delegación Benito Juárez.----------

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informar si la Resolución Administrativa No. CV/OV/232/2011 de fecha doce de diciembre de dos mil once, quedó firme y si fue ejecutada y en caso contrario señalar los motivos por el levantamiento de la clausura total a las obras ejecutadas en el predio ubicado en Calle Luz Saviñon No.721, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez.----------

Además, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informar, si otorgó registro de obra ejecutada, conforme al artículo 72 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que establece que cuando una obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción y se demuestre que cumple con los requisitos previstos en dicho Reglamento y demás ordenamientos legales respectivos, así como en el caso que nos ocupa con las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, para el predio ubicado en Calle Luz Saviñon No. 721, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

En materia de uso de suelo

- El predio ubicado en Calle Uxmal No. 721 Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, en una zonificación H4/20/6/M, (habitacional, cuatro niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre de construcción y una vivienda por cada 50 m^2 de la superficie total del terreno), en donde el uso de suelo para habitación está permitido.----------

- El predio objeto de la denuncia cuenta Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades con número de folio 39633-181APGE10 de fecha de expedición veintinueve de julio de dos mil diez, en donde confirma la zonificación señalada en el párrafo anterior.----------

- Que las obras llevadas a cabo en el predio ubicado en Calle Luz Saviñon No. 721, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez no contravienen el uso de suelo que señala en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco. ----------

En materia de construcción

- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, emitió la Resolución Administrativa de fecha doce de diciembre de dos mil once, instaurada bajo el expediente CV/OV/232/2011, mediante la cual resuelve imponiendo el estado de clausura total y en consecuencia la colocación de sellos correspondientes el inmueble de objeto de la denuncia, asimismo una sanción económica equivalente al 5% (cinco por ciento) del valor de los trabajos que se realizan en el inmueble en comento, además de ordenar la demolición total de los trabajos ejecutados por no contar con el Registro de Manifestación de Construcción que ampare dichos trabajos de construcción. ----------

- Del último reconocimiento de hechos de fecha veintitrés de julio de dos mil doce, se constató que el inmueble ubicado en el predio motivo de la denuncia se encuentra totalmente construido y habitado, no se observaron sellos de clausura emitidos por la Delegación Benito Juárez. ----------

- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informar si la Resolución Administrativa No. CV/OV/232/2011 de fecha doce de diciembre de dos mil once, quedó firme y si fue ejecutada y en caso contrario señalar los motivos por el levantamiento de la clausura total a las obras ejecutadas en el predio ubicado en Calle Luz Saviñon No.721, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez. ----------

- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informar, si otorgó registro de obra ejecutada, conforme al artículo 72 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que establece que cuando una obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción y se demuestre que cumple con los requisitos previstos en dicho Reglamento y demás ordenamientos legales respectivos, así como en el caso que nos ocupa con las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, para el predio ubicado en Calle Luz Saviñon No. 721, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez.------

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.- Que predio ubicado en Calle Uxmal No. 721 Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez, no contravienen el uso de suelo que señala en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco.----------

Ciudad de **vanguardia**

SEGUNDO.- Que la construcción ejecutada en el predio ubicado en Calle Luz Saviñon No. 721, se elaboró sin contar con registro de manifestación de construcción contraviniendo al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente.----------

TERCERO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informar si la Resolución Administrativa No. CV/OV/232/2011 de fecha doce de diciembre de dos mil once, quedó firme y si fue ejecutada y en caso contrario señalar los motivos por el levantamiento de la clausura total a las obras ejecutadas en el predio ubicado en Calle Luz Saviñon No.721, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez.----------

CUARTO.- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informar, si otorgó registro de obra ejecutada, conforme al artículo 72 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que establece que cuando una obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción y se demuestre que cumple con los requisitos previstos en dicho Reglamento y demás ordenamientos legales respectivos, así como en el caso que nos ocupa con las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, para el predio ubicado en Calle Luz Saviñon No. 721, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez.----------

QUINTO.- 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. ----------

SEXTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, para su archivo y resguardo. ----------

SÉPTIMO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, así como a las Direcciones Generales de Jurídica y de Gobierno y Obras y Desarrollo Urbano ambas de la Delegación Benito Juárez, para efectos procedentes de acuerdo a la presente Resolución.----------

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.

CMRR/JRG/MBC

Ciudad de **vanguardia**