RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México a treinta y uno de octubre 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 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 1 y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-1710-SOT-791, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha ocho de septiembre de dos mil once, una persona que en apego al artículo 38 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 "(...) *Se está llevando a cabo una construcción ocupando el 100% del predio sin respetar el área libre, se permiten 3 y se encuentra en proceso el 4 nivel. No considero ninguna norma de protección civil dañando incluso inmuebles aledamos (sic)* (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo fecha diecinueve de septiembre dos mil once, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción por la obra que se realiza en el predio ubicado en Melchor Ocampo s/n, Colonia Guadalupe, Delegación Xochimilco, bajo el expediente PAOT-2011-1235-SOT-548, el acuerdo se notificó vía correo electrónico, el día veintidós de septiembre de dos mil once. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de fecha diecinueve de septiembre de dos mil once, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el reconocimiento de hechos denunciados, levantándose el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó lo siguiente: ----------

Acta circunstanciada de fecha diecisiete de octubre de dos mil once:

"(...) *se observa una construcción en obra negra de tres niveles con probables cuartos de servicio en la azotea, el predio es de aproximadamente de 10 x 8 metros. El inmueble se observa habitado y cuenta con servicio de luz Aparentemente la planta baja ya está construida. Como ya se menciona la fachada está en obra negra y tiene un zaguán metálico de 2 hojas, de aproximadamente 2 metros. El inmueble se localiza entre las calles José Ma. Morelos y Los Ángeles a 30 metros de un pozo. La persona que nos atendió manifiesta que la construcción tiene 6 años sólo el último nivel es más reciente (6 años). El C. (...) informa que la construcción está en obra negra dado que no cuenta con los recursos para darle acabados. La construcción se observa acabada, no se perciben ruidos propios*

de una obra ni se observan materiales o herramientas para realizar la construcción. El inmueble objeto de la denuncia esta ubicado frente a una vivienda con fachada de color crema y puerta negra, así mismo el inmueble tiene nomenclatura No. 59. (...)". ----------

Mediante el oficio de fecha diecinueve de septiembre de dos mil once, se solicitó al Propietario, Poseedor, Administrador y/o Responsable de la obra del predio ubicado en calle Melchor Ocampo s/n, Colonia Guadalupe, Delegación Xochimilco, remitiera a esta Unidad Administrativa las pruebas con que cuente y manifieste lo que a su derecho le convenga respecto de los hechos denunciados, en particular lo siguiente: ----------

- *Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.*
- *Registro de Manifestación de Construcción*
- *Memoria descriptiva del proyecto.*
- *Constancia de Alineamiento y Número Oficial.*

En virtud de lo anterior el C. Propietario del inmueble ubicado en calle Melchor Ocampo 59, Colonia Guadalupe, Delegación Xochimilco, se presentó en fecha veintiuno de octubre de dos mil once en las instalaciones de esta Procuraduría manifestando que se encuentran tramitando ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el Certificado de uso de suelo y la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, que junto con la documentación oficial anteriormente tramitada como son boletas prediales y otros documentos harán saber por escrito a través de oficialía de partes la información solicitada con el fin de cumplir lo establecido por esta Procuraduría. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5528-2011, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, informar si cuenta con antecedentes del Registro de la Manifestación de Construcción y en su caso la memoria descriptiva y los planos arquitectónicos, Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades y Constancia de Alineamiento y Número Oficial. ----------

En virtud de lo anterior, mediante oficio DGOPDU/SMLC/UDMLCUS/3748/2011, de fecha once de noviembre de dos mil once, recibido el día seis del mismo mes y año la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco que no se localizó antecedente de Manifestación, Licencia o Permiso de Construcción ni Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial relacionado con el predio que nos ocupa. ----------

Mediante los oficios PAOT-05-300/300-6489-2011, PAOT-05-300/300-371-2012, PAOT-05-300/300-545-2012 y PAOT-05-300/300-4633-2012 de fechas trece de diciembre de dos mil once, treinta de enero, ocho de febrero y diecisiete de septiembre de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, realizar la visita de verificación en materia de construcción, imponiendo en su caso, las medidas y sanciones correspondientes e informe sobre las acciones llevadas a cabo en el predio objeto de la denuncia. --

En virtud de lo anterior, mediante oficio DGJG/DJ/SVR/648/2012, de fecha veintiséis de septiembre de dos mil doce, recibido el día veintiocho del mismo mes y año, la Dirección General Jurídica y de

Gobierno de la Delegación Xochimilco informó que se cuenta con el expediente O-160010-2012, mismo que no fue ejecutado toda vez que mediante oficio de inejecución, signado por el personal especializado en funciones de verificación, del Instituto de Verificación Administrativa, adscrito a la Delegación Xochimilco, informó que después de buscar el domicilio del predio objeto de la denuncia no lo ubicó ya que no le fue precisado el barrio y/o pueblo, ni código postal, al cual pertenece la colonia, por ese motivo no se llevó a cabo la visita de verificación. ----------

Mediante oficio, de fecha veintiséis de octubre de 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. ----------

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 en las materias de uso del suelo y construcción por la obra que se realiza en el predio ubicado en Melchor Ocampo número 59, Colonia Guadalupe, Delegación Xochimilco. ---------

Respecto 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 dicha Ley, 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, mediante consulta del Sistema de Información Geográfica de la Página de Internet de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se tiene que al predio de referencia le aplica una zonificación HC/3/35 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles de altura máxima, 35% de área libre, densidad 1 vivienda por cada 500 m^2), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitida. ----------

Ahora bien, derivado del reconocimiento de hechos asentado en el Acta Circunstanciada de fecha diecisiete de octubre de dos mil once, se constató una construcción en obra negra de 3 niveles, probablemente con cuartos de servicios en la azotea, mismo que se encuentra habitado, por lo que el Propietario señaló que la construcción tiene aproximadamente 6 años de construirse y se ha quedado en obra negra por falta recursos para concluir con los acabados. ----------

Por lo expuesto, se concluye que el inmueble ubicado en la calle Melchor Ocampo número 59, Colonia Guadalupe, Delegación Xochimilco, se localiza en una zonificación en donde el uso de suelo Habitacional 3 niveles se encuentra permitido; por lo que le corresponde al Instituto de Verificación Administrativa iniciar el procedimiento correspondiente, con el fin de que verifique que el inmueble en comento cumpla con la altura establecida en la zonificación HC/3/35 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles de altura máxima, 35% de área libre, densidad 1 vivienda por cada 500 m^2), toda vez que se encuentra constituido por tres niveles y probablemente cuartos de servicio en la azotea. ----------

Respecto de la construcción.

De conformidad con los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal 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. ----------

En este sentido, es de señalar, que el artículo 53 inciso C) del Reglamento de Construcciones para el D.F. vigente, señala como requisitos para el registro de las manifestación de construcción tipo B, entre otras documentales, presentar el 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 por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

Así las cosas, derivado del reconocimiento de hechos realizado en fecha diecisiete de octubre del dos mil once, en el predio motivo de la denuncia se constató una construcción en obra negra sin acabados, así mismo no se observaron actividades relacionadas con los trabajos de construcción en proceso, por otro lado el Propietario del inmueble informó que la construcción se llevó a cabo aproximadamente hace 6 años, sin que a la fecha se llevaran a cabo actividades de construcción. --

Por su parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco informó que no cuenta con antecedentes de Manifestación, Licencia o Permiso de Construcción ni Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial relacionado con el predio que nos ocupa. ----------

Al respecto, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco valorar el inicio del procedimiento correspondiente, toda vez que se trata de una obra negra que a decir del Propietario se llevó a cabo hace más de 6 años, asimismo la Dirección General de Obras señaló no contar con documentos que acrediten la legalidad de la misma. ---------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- El predio se ubica en calle Melchor Ocampo No. 59, Colonia Guadalupe, Delegación Xochimilco; según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco Vigente, se localiza en una zonificación HC/3/35 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles de altura máxima, 35% de área libre, densidad 1 vivienda por cada 500 m2), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitida. ----------

- El predio referido cuenta con una construcción de 3 niveles totalmente concluidos y probablemente cuartos de servicios en la azotea, sin acabados. Por lo que le corresponde al Instituto de Verificación Administrativa iniciar el procedimiento correspondiente, con el fin de que verifique que el inmueble en comento cumpla con la altura establecida en la zonificación HC/3/35. ----------

- El inmueble objeto de la denuncia no contó con las autorizaciones necesarias en materia de construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco iniciar el procedimiento correspondiente, a fin de que la obra observada cumpla con lo establecido en la normatividad urbana. ----------

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 la construcción de una vivienda de 3 niveles con probables cuartos de servicios en la azotea existente en el predio localizado calle Melchor Ocampo No. 59, Colonia Guadalupe, Delegación Xochimilco, podría contravenir la normatividad urbana toda vez que el uso de suelo asignado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco es HC/3/35 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles de altura máxima, 35% de área libre, densidad 1 vivienda por cada 500 m2), por lo que le corresponde al Instituto de Verificación Administrativa iniciar el procedimiento correspondiente, con el fin de que verifique que el inmueble en comento cumpla con la altura establecida en la zonificación HC/3/35. ----------

SEGUNDO.- Por lo que hace a la construcción, la Delegación informó no contar con documentación que acredite la legalidad de la obra en el predio, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco valorar el inicio del procedimiento correspondiente en materia de construcción, debido a que a decir del Propietario ésta se llevó a cabo hace más de 6 años. ----------

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

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac. ----------

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/MVS/IDC