



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México,

22 OCT 2015

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 en relación con la fracción VI, 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-2015-2105-SOT-816, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de julio de 2015, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) la construcción que se realiza en una casa habitación en contravención a la zonificación establecida en el Programa Delegacional (...) toda vez que las casas en la zona tienen máximo 2 niveles de construcción. Esta obra inició desde hace tres meses. Originalmente hacían nada más trabajos de remodelación a la casa existente, sin embargo actualmente están construyendo un piso de mas, tercer nivel (...)".-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 06 de agosto de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a posibles incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación), en el predio ubicado en calle Crestón, número 335, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón; mismo que fue notificado a la persona denunciante el día 07 de agosto de 2015, mediante correo electrónico.-----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciadas: -

Reconocimientos de hechos de fecha 18 de agosto de 2015: "(...) Se observa un predio delimitado por un portón metálico para acceso vehicular y peatonal, así como un muro de piedra brasa, cubierto por una planta trepadora y seto de arrayán, sobre el muro y el portón se observa malla ciclónica cubierta con listón de plástico verde. (...) Al interior se observa una construcción en obra negra, no se observa letrero alguno con información de la obra. (...)".-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, poseedor y/o Director Responsable de la obra objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara de los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 19 de agosto de 2015, la propietaria del inmueble investigado proporcionó copia de: -----





Expediente: PAOT-2014-2105-SOT-816

1. Oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/1994/2015, de fecha 07 de mayo de 2015, signado por el Jefe de Unidad Departamental de la Delegación Álvaro Obregón, en el que se informó que: -----
2. Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con fecha de 04 de mayo de 2015, sin folio.-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón.- (of. PAOT-05-300/300-3824-2015, de fecha 06 de agosto de 2015), informar si cuenta con registro de manifestación de construcción, memoria descriptiva y planos arquitectónicos y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades Mediante oficio DGODU/CDU/1048/2015 de fecha 12 de agosto de 2015, la Dirección General señaló que para el predio en cuestión no se encontró Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación.-----

A la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón.- (of. PAOT-05-300/300-4937-2015, de fecha 09 de septiembre de 2015), instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), Ya que personal de esta Subprocuraduría realizó reconocimiento de hechos, constatando que en el predio objeto de denuncia se realizan trabajos, mismos que no corresponden a las obras señaladas en el Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Mediante oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/4235/2015, de fecha 23 de septiembre de 2015, la Dirección General informa que inició procedimiento administrativo para el predio objeto de denuncia, mismo que se encuentra en proceso de valoración y calificación para emitir Resolución Administrativa.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5437-2015, de fecha 30 de septiembre de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo en atención a su denuncia.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer párrafo 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.-----





Construcción (obra nueva)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 47, que para construir, el propietario, poseedor, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos tienen la obligación de registrar la manifestación de construcción correspondiente. Asimismo, el artículo 51 del citado Reglamento, establece que las modalidades de manifestación de construcción son entre otras, Manifestación de Construcción tipo A, para obras de: Ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción o registro de manifestación de construcción, siempre y cuando no se rebasen: el área total de 200 m² de construcción, incluyendo la ampliación, dos niveles, 5.5 m de altura y claros libres de 4 m.-----

Por otro lado, el artículo 62 del Reglamento en cita, establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para entre otras, reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de las instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma; divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural; impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales; obras urgentes para prevención de accidentes; demolición de una edificación de hasta 60 m² en planta baja, o de un cuarto de hasta 16 m², sin afectar la estabilidad del resto de la construcción; construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes; la obra pública que realice la Administración, ya sea directamente o a través de terceros; en pozos de exploración para estudios varios y obras de jardinería; tapiales que invadan la acera en una medida menor de 0.5 m, y obras similares a las anteriores cuando no afectan elementos estructurales.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, constatando la ejecución de actividades de construcción los cuales no corresponden con las actividades autorizadas en el Artículo 62 del Reglamento señalado.-----

Sobre el particular, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, señaló que no localizó en sus archivos ningún documento en materia de construcción para el predio objeto de denuncia.-----

Así mismo la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón señaló que inició procedimiento administrativo para el predio objeto de denuncia, mismo que se encuentra en proceso de valoración y calificación para emitir Resolución Administrativa.-----

De lo anterior, se puede observar que las actividades de obra ejecutadas en el inmueble objeto de investigación, no se apegan a los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, es decir, sí requerían de Registro de Manifestación de Construcción ante la Delegación Álvaro Obregón, para su ejecución, por lo que se solicitó a la Dirección General Jurídica de esa Demarcación, ejecutar visita de verificación en materia de construcción, por las obras ejecutadas sin contar con Registro de Manifestación de Construcción.-----





En desarrollo urbano (zonificación)

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.-----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de mayo de 2005, al predio relacionado con la presente investigación le aplica la zonificación **H 2/70/R3** (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre, Densidad R Restringida, 1 vivienda cada 1000 m² del terreno).-

Es decir, se aprecia que lo observado en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se apega a la zonificación **H 2/70/R3**, que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón al predio ubicado en calle Crestón, número 335, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón.-----

Resultado de la Investigación

1. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, asigna al predio ubicado en calle Crestón, número 335, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, la zonificación **H 2/70/R3** (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre, densidad R3: Restringida 1 vivienda por cada 1000 m²).-----
2. Del reconocimiento de hechos, realizado por personal de esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles de altura, en el que se constataron trabajos de ampliación, sin que se observaran niveles adicionales o preparación para un nivel más. Sin embargo se llevaron a cabo obras que no se apegan a lo estipulado en el Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.-----
3. La obra ejecutada en el domicilio de mérito, no contó con Registro de Manifestación de Construcción ante la Delegación Álvaro Obregón. -----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, imponer las sanciones aplicables por la ejecución de obras, sin contar con las autorizaciones correspondientes, en materia de construcciones. -----

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.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2014-2105-SOT-816

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

RESUELVE -----

PRIMERO. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III en relación con la fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón.-----

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

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

AMG/MASG/GCFR



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 México, D.F.
paot.mx
T 5265 0790, ext. 13321
Página 5 de 5