RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 MAR 2013 . ----------

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 y 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-2012-840-SOT-398, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de mayo de 2012, una persona que en apego a los artículos 38 fracción I y 39 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 el local con permiso de miscelánea con nombre de "La Pasadita" donde ya se convirtió en un bar, es catalogado como una construcción histórica por ser la miscelánea más antigua de Xochimilco, he observado que a la construcción se le han estado haciendo reparaciones tanto en la fachada como en el interior de manera ilegal o sin permisos de las autoridades* (...). ----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio número PAOT-05-300/310-3006-2012 al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. La persona que atendió la notificación y quien dijo ser el encargado se negó a recibir dicho oficio. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 13 de junio de 2012, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a la presunta contravención en materia de construcción por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Francisco I. Madero número 49 BIS, Barrio de Santa Crucita, Delegación Xochimilco. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO de acuerdo referido en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó desde el espacio público el reconocimiento de los hechos denunciados, del predio en cuestión, levantando el acta circunstanciada respectiva en la que se asentó lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha veintidós de junio de dos mil doce: ----------

"(...) *se observa un inmueble conformado por un nivel de construcción, cuyo frente tiene 10 m, cuenta con dos accesos; uno para un establecimiento mercantil con la denominación 'La pasadita' cuyo giro es de 'Miscelánea', el otro da acceso al inmueble. Acto seguido con previa y debida identificación solicitamos a las personas que atienden la miscelánea, hicieran favor de llamar a la persona*

responsable y/o propietaria del inmueble, a lo que nos contestan que la 'dueña' no está, que por el momento solo estaban ellos en su carácter de arrendatarios y responsables del establecimiento. Por lo anterior, se les informó el motivo de nuestra visita, a lo que manifiestan que hasta el momento no se ha llevado construcción alguna, ni reparación a la fachada del inmueble, únicamente al interior en uno de los cuartos se realizó el 'resanado y 'repellado' de muros, toda vez que se encontraban deteriorados, acciones que la 'dueña' está viendo con la Delegación, pues el inmueble en su totalidad se encuentra con fisuras, grietas y/o cavidades ya que es una construcción antigua. En este sentido, desde el acceso y establecimiento se corrobora el deterioro del inmueble y reparación de muros, no obstante la fachada y miscelánea no cuentan con reparación o adecuación alguna, asimismo no se observan modificaciones estructurales que consistan en levantar muros o construir castillos de concreto armado, mucho menos demolición. Cabe mencionar, que no fue posible notificar el oficio PAOT-05-300/300-3006-2012, toda vez que las personas que atendieron la presente diligencia dicen no estar autorizadas para recibir documentos relacionados al lugar, que solo cuando este la 'dueña', de quien no quisieron proporcionar su nombre o mayores datos. Por último, no permiten que tomemos fotos, hasta que esté presente la 'dueña', no obstante se les proporcionan nuestros datos para que se comuniquen a las oficinas de esta Subprocuraduría y se pueda concertar una cita para que puedan aportar elementos para la substanciación de la presente denuncia ciudadana (...). ----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a la autoridad que cuenta con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (consulta en línea en la página Web del Sistema de Información Geográfica http://ciudadmx.df.gob.mx/), en donde se constató que al predio le corresponde la zonificación HC/2/25 (habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximo de construcción y 25% de área libre) donde el uso de suelo para habitacional con comercio se encuentra **PERMITIDO** de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco.----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco*.- (of. PAOT-05-300/300-3007-2012, de fecha 05 de octubre de 2012), Aviso de realización de obra que no requieren de manifestación de construcción, conforme al Art. 62 del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal. Constancia de Alineamiento y Numero Oficial correspondiente. Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, presentado para realizar la tramitología en cuestión. Instruya al personal correspondiente para que realice vista ocular al pedio motivo de denuncia. Mediante oficio DGODU/SML/UDMLCUS/1946/2012, de fecha 25 de junio de 2012, informó que no localizo antecedente alguno, relacionado al asunto que nos ocupa. ----------

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

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. ----------

Al respecto, el artículo 48 del Reglamento en cita se prevé que para registrar la manifestación de construcción de una obra, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. La misma autoridad entregará al interesado la manifestación de construcción registrada y una copia del croquis o los planos y demás documentos técnicos con sello y firma original. A partir de ese momento el interesado podrá iniciar la construcción. ----------

En el artículo 250 fracción I del Reglamento en mención se dispone 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. 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 de este Reglamento. ----------

Así mismo, el artículo 253 fracción I, del Reglamento en cita establece que se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al 10 por ciento del valor de las construcciones terminadas, de acuerdo con el al (sic) avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaria 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 este Reglamento. ----------

Cabe señalar, que de acuerdo el artículo 62 fracciones II y V, del Reglamento en cuestión, 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; así como obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la Delegación, dentro de un plazo máximo de cinco días hábiles contados a partir del inicio de las obras. ----------

En el reconocimiento de hechos, realizado por personal de esta Subprocuraduría, en el predio motivo de la denuncia se constataron trabajos de reparación de los acabados de la construcción consistentes en el "rellenado y repellado" de muros. ----------

En virtud de lo anterior, de la gestión realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, no existe antecedente alguno relacionado al predio en cuestión. ----------

Aunado a lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa demarcación realizar visita de verificación en materia de construcciones, y de ser el caso aplicar las medidas y sanciones pertinentes por incumplimientos al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ---

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. En el inmueble ubicado en Calle Francisco I. Madero número 49 Bis, Barrio Santa Crucita, Delegación Xochimilco, se constató la realización de trabajos de construcción consistentes en reparación de muros; lo cual no cuenta con la documental que ampare dichos trabajos, por lo que se desprende incumplimiento al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
2. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, iniciar el procedimiento administrativo en materia de construcción, imponiendo las medidas y sanciones procedentes, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución al Titular de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco; para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante.----------

CUARTO.- 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 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 superior conocimiento.

REMG/IGP/AMA