RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, 31 de enero de 2012. ----------

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 IX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I y 91 segundo párrafo del su Reglamento de la Ley en cita, con fundamento en el artículo Quinto Transitorio del Vigente Reglamento, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 3 de noviembre de 2009, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2009-504-SOT-238, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:–

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de mayo de 2009, se presentó una denuncia por escrito, en la cual 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 presentó escrito de la misma fecha ante este Organismo Descentralizado en el cual denuncia que en el predio ubicado en la calle Materiales de Guerra, lote 5, manzana 3, en la Segunda Sección de la Colonia Popular Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa, se está llevando a cabo una construcción en un uso de suelo HC/3/30, por lo que presuntamente se edificaran más niveles de los permitidos de conformidad al plano 21262-1 del mes de octubre de 1986, siendo que las autorizaciones se otorgaron basadas a la norma número 26. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo número PAOT-05-300/300-1825-2009 de fecha 21 de mayo de 2009, admitió a trámite la denuncia respecto de las presuntas contravenciones en materia de uso de suelo por el número de niveles de la construcción de la obra que se ubica en calle Materiales de Guerra, lote 5, manzana 3, en la Segunda Sección de la Colonia Popular Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa, radicándose en esta unidad administrativa bajo el expediente número PAOT-2009-504-SOT-238; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día 27 de mayo de 2009, como consta en la cédula de notificación correspondiente. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-1825-2009 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos, levantando las actas circunstanciadas correspondientes en las que se asentó lo siguiente: ----------

Acta circunstanciada de fecha 09 de junio de 2009.----------

Se constató la existencia de una construcción la cual cuenta con planta baja y dos niveles más en obra negra, asimismo se observan preparaciones para un tercer nivel, la colocación de material para la construcción a pie de obra, además de residuos sólidos. La construcción tiene aproximadamente

14 metros de frente por 20 metros de largo, en la fachada se observa la colocación de herrería, en la derecha se cubre el interior con un plástico y en la izquierda se permite la visibilidad al interior donde se encuentra material de construcción (cemento, cal, block). En los niveles superiores existen dos vanos por nivel lo cual se presume podrán ser ventanas, su construcción es a base de muros de carga, separación de columnas a cada 2 metros aproximadamente a lo largo y 5 metros de ancho, en ninguna parte se observa manifestación de construcción.----------

Acta circunstanciada de fecha 14 de octubre de 2009.----------

Se constató la existencia de una construcción en proceso la cual cuenta con planta baja y tres niveles más, dicha obra permanece en obra negra, sin ningún tipo de letrero que indique, visiblemente los datos de la manifestación de construcción. Asimismo se encontraban alrededor de cinco personas laborando en dicho lugar, las cuales estaban levantando una contra barda de dicha construcción, se aprecian diversos materiales de construcción alojados frente al predio.----------

Acta circunstanciada de fecha 06 de octubre de 2010.----------

Se observa una construcción de 3 niveles más planta baja donde al parecer es un estacionamiento totalmente terminado y habitada en el lugar no se observan trabajadores y no hay actividad alguna en el sitio.----------

Por otro lado, mediante oficios números PAOT-05-300/300-1832-2009 de fecha 21 de mayo de 2009 y PAOT-05-300/300-5145-2010 con fecha de 03 de noviembre de 2010, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informara a esta Subprocuraduría si en los archivos de esa Dirección General cuentan con antecedentes de algún Certificado de uso de suelo, en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda del Distrito Federal, Manifestación de Construcción y Planos Arquitectónicos y Memoria descriptiva, del proyecto constructivo motivo de la investigación.----------

En respuesta a la solicitud anterior, mediante oficio número DGODU-01-1037-10 de fecha 17 de noviembre de 2010, recibido el día 24 del mismo mes y año el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informó que derivado de la búsqueda realizada en los archivos existentes de esa Dirección General, se desprende que respecto del predio que refiere NO se encontró antecedente alguno relativo a permiso y/o autorización que ampare la ejecución de los trabajos de construcción que refiere. Asimismo informa que mediante oficio DGODU-01-1038-10 de fecha 17 de noviembre de 2010, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa se realice visita de verificación de Obra, de la cual se desprenderá el cumplimiento a los ordenamientos jurídicos aplicables, y de ser el caso se aplicaran las sanciones que conforme a derecho correspondan.---

Aunado a lo anterior, mediante el oficio número PAOT-05-300/320-157-2009, con fecha de 22 de mayo de 2009 se solicitó al Director Responsable de Obra del predio ubicado en Calle Materiales de Guerra lote 5, manzana 3 Segunda Sección de la Colonia Popular Lomas de Chamizal Delegación Cuajimalpa, se presentara a comparecer, en un horario de 9:00 a 15:00 horas. y 16:00 a 18:00 horas., a efecto de que realizara las manifestaciones que considerara necesarias y presentara las pruebas que a su derecho

convinieran, en particular respecto a lo siguiente; Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal; y Manifestación de Construcción registrada por la Delegación Cuajimalpa. Solicitud que fue recibida con fecha 11 de junio de 2009 y que a la fecha no se dio respuesta.----------

Por otro lado, a través del sistema de comunicación electrónica se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informara si para el predio ubicado en calle Materiales de Guerra, Lote 5, manzana 3, (cuenta catastral 356_725_05) Segunda Sección de la Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos se emitió algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades.----------

En respuesta a la solicitud anterior vía electrónica se recibió la respuesta de fecha 14 de diciembre de 2010 a través de la cual la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó que una vez concluidas las actividades de búsqueda, revisión y análisis en los archivos de esa Dirección se localizó para el predio ubicado en calle Materiales de Guerra, número oficial 33 (cuenta predial 35671712006), Colonia Segunda Sección de la Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, la emisión del Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio MAOM5776607 de fecha de expedición 05 de diciembre de 2007, en el cual de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa, determina que para el predio de referencia le aplica la zonificación HC/3/30 y por Norma de Ordenación General No. 26 la zonificación H/4/20 en donde el uso de suelo para la construcción de 4 viviendas en una superficie máxima de construcción de 431.25 m^2 se encuentra permitido. Se anexó copia simple del Certificado mencionado, sin embargo la información proporcionada en el oficio referido no corresponde al predio objeto de denuncia.----------

Asimismo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-5162-2010 de fecha de 5 de noviembre de 2010 se solicitó al Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara a esta Subprocuraduría si respecto al inmueble ubicado en Materiales de Guerra, lote 5, manzana 3, en la Segunda Sección de la Colonia Popular Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa, se ha presentado documentación mediante la que se acredite que se ha aplicado la Norma número 26 "Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular en suelo Urbano". Por lo que se hizo el señalamiento que durante el reconocimiento de hechos se constató la existencia de un nivel más en dicha construcción.----------

En respuesta a la solicitud referida, mediante oficio DI/447/10 de fecha 15 de diciembre de 2010 la Dirección de Información de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal adjuntó copia simple del oficio número DGAU.10/DOUL/1861 de fecha 29 de noviembre de 2010 a través del cual el Director de Operación Urbana y Licencias informa que una vez revisados los archivos relativos a la aplicación de la Norma 26 arriba mencionada, se observó que no se cuenta con antecedentes para el predio ubicado en la calle Materiales de Guerra, Lote 5, Manzana 3, en la Segunda Sección de la Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa.----------

Finalmente, mediante oficio No. PAOT-05-300/310-443-2010 de fecha 3 de noviembre de 2010, 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; el oficio se notificó a la persona denunciante el día 12 de noviembre de 2010, como consta en la cédula de notificación correspondiente.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos investigados en el presente expediente refieren a posibles contravenciones en materia de uso de suelo y construcción por la obra que se realizó en el predio ubicado en calle Materiales de Guerra, lote 5, manzana 3, en la Segunda Sección de la Colonia Popular Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos.----------

En materia de uso de suelo.- Es aplicable al siguiente caso la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996, en virtud de que la investigación de los hechos denunciados inició con fecha 21 de mayo de 2009.----------

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en su artículo 7 fracción que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegaciones del Distrito Federal; por su parte, el artículo 19 fracción IV de la ley en cita señala que estos programas contendrán, entre otros elementos, la zonificación y las normas de ordenación particulares, entendiendo por zonificación la división del suelo urbano y de conservación en zonas, para asignar usos de suelo específicos o una mezcla de ellos, lo anterior de conformidad con la fracción LXXXII del artículo 7 del ordenamiento legal en cita.----------

En concordancia con lo anterior, el artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal. ----------

En el caso concreto, al predio objeto de denuncia le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos en donde el Uso de Suelo aplicable es HC 3/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción y 30% de área libre). Zonas en las cuales predominan las viviendas con comercio, consultorios, oficinas y talleres en planta baja.----------

En este sentido y de acuerdo con la información proporcionada por la Dirección de Operación Urbana y Licencias dela Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en la que se informó que para el predio ubicado en calle Materiales de Guerra, Lote 5, Manzana 3, en la Segunda Sección de la Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa, una vez revisados los archivos relativos a la aplicación de la Norma 26 arriba mencionada, se observó que no se cuenta con antecedentes para el predio de referencia.----------

En este sentido, durante el reconocimiento de hechos realizado el día 6 de octubre de 2010, se constató la existencia de una construcción de 3 niveles más planta baja con características habitacionales presumiendo la existencia de un estacionamiento.----------

En virtud de lo anterior considera que si existen violaciones al uso de suelo por la existencia de una construcción de 4 niveles en donde la zonificación HC/3/30 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos solo permite la construcción de 3 niveles, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal de conformidad con el artículo 7, Apartado A, fracción I, inciso d), de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar el procedimiento de verificación por lo que hace al uso de suelo y en su caso, imponer las sanciones correspondientes a quien resulte responsable, debiendo informar a esta Subprocuraduría las determinaciones que indique en la Resolución Administrativa que se emita al efecto, remitiendo el soporte documental correspondiente.----------

En materia de 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. ----------

De acuerdo al artículo 53 del Reglamento en cita las construcciones tipo "B" y "C" deben cumplir con la constancia de alineamiento y número oficial vigente y cualquiera de los documentos siguientes: 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. ----------

En este sentido, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día 6 de octubre de 2010, se constató una construcción de 3 niveles más planta baja con características habitacionales.----------

Por otra parte, de las constancias que obran en el expediente, se encuentra el oficio número DGODU-01-1037-10 proporcionado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos en la que informó que derivado de la búsqueda realizada en los archivos existentes de esa Dirección General, no se encontró antecedente alguno relativo a permiso y/o autorización que ampare la ejecución de los trabajos de construcción, asimismo refiere que mediante oficio DGODU-01-1038-10 se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa realizara visita de verificación de obra, de la cual se desprenderá el cumplimiento a los ordenamientos jurídicos aplicables, y de ser el caso se aplicaran las sanciones que conforme a derecho correspondan.----------

En este sentido, se acreditan violaciones al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal por la ejecución de una construcción sin Manifestación de Construcción en el predio ubicado en calle Materiales de Guerra, lote 5, manzana 3, en la Segunda Sección de la Colonia Popular Lomas del Chamizal,

Delegación Cuajimalpa de Morelos, en razón de lo cual y dado que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa se realizara visita de verificación de obra, esta Unidad considera que dicha Dirección General Jurídica y de Gobierno deberá de informar a esta Subprocuraduría las determinaciones que se tomaron en contra de quien resultó responsable por tales actos y en el caso de haber emitido la Resolución Administrativa de dicho procedimiento remita al efecto el soporte documental correspondiente.–

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. En materia de uso de suelo al predio ubicado en calle Materiales de Guerra, lote 5, manzana 3, en la Segunda Sección de la Colonia Popular Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos le aplica la zonificación HC 3/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción y 30% de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos; sin embargo en el lugar se constató la existencia de un inmueble de 4 niveles, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal la visita de verificación en materia de uso de suelo y altura, debiendo informar las acciones que realice al respecto remitiendo el soporte documental correspondiente.----------

2. En materia de construcción se acreditan violaciones al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal por la ejecución de una obra que se realizó sin Manifestación de Construcción en el predio ubicado en calle Materiales de Guerra, lote 5, manzana 3, en la Segunda Sección de la Colonia Popular Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en razón de lo cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa deberá de informar a esta Subprocuraduría las determinaciones que se tomaron al respecto y en el caso de haber emitido la Resolución Administrativa de dicho procedimiento remita al efecto el soporte documental correspondiente.----------

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 en el predio ubicado en calle Materiales de Guerra, lote 5, manzana 3, en la Segunda Sección de la Colonia Popular Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se acreditan violaciones al uso de suelo HC/3/30 establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, debido a la construcción de un inmueble de 4 niveles

presumiblemente de uso habitacional, en donde únicamente se permite la construcción de 3 niveles de acuerdo al mencionado programa.----------

SEGUNDO.- Por lo que hace a la construcción se acreditan violaciones al Reglamento de construcciones del Distrito Federal por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa informar las determinaciones que se tomaron en contra de quien resultó responsable por tales actos y en el caso de haber emitido la Resolución Administrativa de dicho procedimiento remita al efecto el soporte documental correspondiente.----------

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 al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-

[redacted]