RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 22 de febrero 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 XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, y 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-2009-1363-SOT-647, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de noviembre de 2009, una persona que en apego al artículo 36 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 presentó, ante este organismo descentralizado, escrito de igual fecha mediante el cual denuncia que "*Que en avenida Secretaria* (sic) *de Marina No. 514, Cuarta Sección de la Colonia Popular Lomas del Chamizal* [...], *en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, hace 1 mes aproximadamente, se comenzaron trabajos de excavación, para lo que presumo será el inicio de la construcción de un condominio, desconociendo si se cuenta con los documentos que acrediten su legal edificación y los relativos al uso de suelo*", asimismo, señaló que "*La tierra producto de la excavación, presumo es depositada en la barranca milpa vieja a la altura de dicho predio*". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo número PAOT-05-300/300-4643-2009, de fecha 8 de diciembre de 2009, admitió a trámite la denuncia presentada respecto de la posible contravención en materia de uso de suelo, así como por la construcción de un condominio en avenida Secretaría de Marina número 514, Cuarta Sección, colonia Popular Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, y el presunto depósito de material producto de excavación en la barranca milpa vieja a la altura del predio citado, radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2009-1363-SOT-647; el acuerdo fue notificado a la persona denunciante el día 22 de marzo de 2010, como consta en la cédula de notificación respectiva. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando al efecto las Actas Circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar lo siguiente: ----------

> **Acta circunstanciada de fecha 4 de diciembre de 2009:** [...] *se observa un predio en el cual se llevaron a cabo trabajos de preparación de terreno para lo que presuntamente será una construcción nueva, al momento de la visita no se observó ningún tipo de letrero que indicara los datos de la manifestación de construcción ó* (sic) *Licencia Especial, al frente del predio se encontraba colocado un*

citatorio por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno con la finalidad de enterar al encargado del predio sobre una visita de verificación. Asimismo no se observan actividades al interior del predio. ----------

Acta circunstanciada de fecha 17 de diciembre de 2011: [...] *SE OBSERVA UN PREDIO DONDE SE HAN REALIZADO TRABAJOS DE CONSTRUCCION TALES COMO SON UNA PLANTILLA DE CONCRETO ARMADO Y LA COLOCACIÓN DE UNA ESTRUCTURA METALICA PARA UNA OBRA NUEVA, TAMBIEN SE OBSERVAN ROLLOS DE MALLA ELECTROSOLDADA, NO SE OBSERVA DATOS DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCION O LICENCIA ESPECIAL, EL FRENTE DEL PREDIO TIENE TAPIALES DE APROX.* (sic) *2 METROS Y UN LETRERO DE PREVENTA (ULTIMOS DEPTOS 75 MTS²)* (sic) [...], *EN EL LUGAR NO SE CONSTATO ACTIVIDAD.* ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-4679-2009 de fecha 9 de diciembre de 2009, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informara si en los archivos de esa unidad administrativa se contaba con Certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio ubicado en avenida Secretaría de Marina número 514, Cuarta Sección, colonia Popular Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, así como Manifestación de Construcción registrada ante esa Delegación y planos arquitectónicos y memoria descriptiva del proyecto constructivo que, en su caso, se hubiera registrado. ----------

En respuesta, el día 15 de enero de 2010 se recibió en esta unidad administrativa el oficio número DGODU-01-018-10 de fecha 11 de iguales mes y año, a través del cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informó que en los archivos de esa unidad administrativa se encontró "*Solicitud de Licencia de Construcción Especial para Excavación, Folio **VI-LE/028/09**, de fecha 11 de septiembre de 2009, a nombre de Sierra Buenavista, S. A. de C. V.*", y remitió copia simple del documento referido; asimismo, indicó "[...] *que dicho trámite a la fecha en que se suscribe el presente, se encuentra en estudio a efecto de constatar el cumplimiento de requisitos, y así determinar si el mismo es susceptible de ser autorizado*". ----------

A través de solicitud de fecha 13 de enero de 2010 se requirió a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el Sistema de consulta electrónica, informara si se ha emitido algún certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio ubicado en avenida Secretaría de Marina número 514, Cuarta Sección, colonia Popular Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

En respuesta, el día 29 de enero de 2010 la Dirección General de Administración Urbana informó lo que a continuación se transcribe: ----------

[...] *se localizó para el predio ubicado en Avenida Secretaría de Marina N° 514, Cuarta Sección de la colonia Popular Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, folio N° 40721-183VAJO09, con fecha de expedición 12 de agosto de 2009, el cual de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997, determina que al predio de referencia le aplica la zonificación HC3/30,*

asimismo le corresponde la zonificación H4/20 por aplicar la Norma de Ordenación General Número 26, en la cual el uso de suelo para la Construcción de 9 (nueve) viviendas en una superficie máxima de construcción de 633.60 m2, en el total del predio se encuentra Permitido. ----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-53-2009 (sic) del 3 de febrero 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 22 de marzo de 2010, como consta en la cédula de notificación respectiva. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

De conformidad con los capítulos de Antecedentes y Atención e Investigación de la presente Resolución, los hechos admitidos para la atención de la denuncia consisten en la posible contravención en materia de uso de suelo, así como por la construcción de un condominio en avenida Secretaría de Marina número 514, Cuarta Sección, colonia Popular Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, y el presunto depósito de material producto de excavación en la barranca milpa vieja a la altura del predio citado. ----------

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. ----------

Respecto al Uso de Suelo

Es aplicable al presente 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 26 de noviembre de 2009. ----------

La referida Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal contiene en su artículo 7, diversas definiciones que para efectos del presenta caso, es necesario citar; **clasificación del suelo:** es la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación (fracción VII); **Programa Delegacional:** es el instrumento que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en cada una de las Delegaciones del Distrito Federal (fracción L); **Usos:** son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centros de población (fracción LXXVI), y, **Zonificación:** es la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, de acuerdo a las características socioeconómicas y de funcionamiento de las mismas, y que la propia zonificación constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial (fracción LXXXII). Por su parte, el artículo 16 de esta Ley determina que el programa general, los programas delegacionales y

los parciales constituyen el instrumento rector de la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como el fundamento para la planeación económica y social para el Distrito Federal. ----------

Asimismo, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento establecen en sus artículos 19, fracción IV, y 35, respectivamente, que los Programas Delegacionales contendrán la zonificación y las normas de ordenación particulares; por su parte, el artículo 22 fracción I de la citada Ley establece que todas 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; mientras que el artículo 29 de la Ley en comento refiere que el ordenamiento territorial integra el conjunto de disposiciones que establecen, entre otras, la relación entre la distribución de los usos del suelo con las actividades y derechos de los habitantes del Distrito Federal y la zonificación. Por su parte, en su artículo 33 fracción II de la Ley en cita señala que las normas de ordenación establecidas en los programas y el Reglamento de la propia Ley se referirán a la zonificación, usos del suelo y tablas de usos de suelo. Asimismo, el artículo 32, fracción I de la Ley multicitada, señala los usos de suelo que se determinarán en la zonificación para el suelo urbano. ----------

Sobre el particular, entre las constancias que obran en el expediente en que se actúa se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, de folio número 40721-183VAJO09 expedido el 12 de agosto de 2009, de acuerdo con el cual el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997, determina que al predio ubicado en avenida Secretaría de Marina número 514, Cuarta Sección, colonia Popular Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, le corresponde la zonificación HC3/30 y la zonificación H4/20 por aplicar la Norma de Ordenación General número 26; asimismo, en el Certificado en cita se determina específicamente que el uso de suelo para la Construcción de 9 viviendas en una superficie máxima de construcción de 633.60 m2 en el total del predio se encuentra Permitido. ----------

En este orden de ideas, de acuerdo con las actas circunstanciadas de reconocimiento de hechos de fechas 4 de diciembre de 2009 y 17 de diciembre de 2011, durante las diligencias respectivas no fue posible constatar las características del proyecto constructivo que se llevará a cabo en cuanto a la zonificación y el uso de suelo especificado en el Certificado de Zonificación que se indicó anteriormente, como tampoco se encontró letrero alguno que señalara los datos de la obra; no obstante, durante el segundo reconocimiento de los hechos denunciados, se observaron trabajos consistentes en una plantilla de concreto armado y la colocación de una estructura metálica que, de acuerdo con el anexo fotográfico del acta se presume que será para la construcción de alrededor de tres niveles por debajo del nivel de banqueta, sin que puedan determinarse los niveles que serán construidos sobre la banqueta; asimismo, se apreció un letrero que señala la preventa de "*ultimos deptos 75 mts²*" (sic). ----------

En virtud de las observaciones anteriores, en el lugar no se constató el uso de suelo que tendrá la construcción respectiva; por lo que esta unidad administrativa no cuenta con elementos que permitan identificar contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en la materia. No obstante, el proyecto que se desarrolla en el predio objeto de denuncia deberá cumplir con la zonificación y, en consecuencia, con el uso de suelo aplicable al lugar, consistente en uso de suelo Habitacional con comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos y 30% de área libre, o bien, Habitacional, 4 niveles máximos y 20% de área libre, por aplicar la Norma de Ordenación General número 26. ----------

En materia de construcciones

Los artículos 47 y 61 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal establecen que, previamente al inicio de los trabajos, el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsales, deberán registrar la Manifestación de Construcción correspondiente; aunado a que, de conformidad con el artículo 51 fracción II del Reglamento de referencia, para el uso habitacional de hasta diez mil metros cuadrados, corresponde la presentación de Manifestación de Construcción tipo B. Por su parte, el artículo 76 del Reglamento en cita expresamente dispone que las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los mismos deben cumplir con lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano señalados en la Ley. ----------

En este contexto, durante las diligencias de reconocimiento de hechos practicadas los días 4 de diciembre de 2009 y 17 de diciembre de 2011, no fue posible constatar las características del proyecto constructivo que se edificará, como tampoco se encontró letrero alguno que señalara los datos de la obra; no obstante, durante el segundo reconocimiento de los hechos denunciados, se observó una plantilla de concreto armado y la colocación de una estructura metálica que, de acuerdo con el anexo fotográfico del acta se presume que será para la construcción de alrededor de tres niveles por debajo del nivel de banqueta, sin constar actividades en el lugar y sin que puedan determinarse los niveles que serán construidos sobre el nivel de la banqueta. ----------

En tal orden de ideas, el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informó que en sus archivos sólo se encontró la Solicitud de Licencia de Construcción Especial para Excavación con folio número VI-LE/028/09 de fecha 11 de septiembre de 2009, a nombre de Sierra Buenavista, S. A. de C. V."; asimismo, señaló que hasta el mes de enero de 2010 no se había otorgado la Licencia correspondiente, en razón de que la solicitud aún estaba en estudio. En este sentido cabe señalar que durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría, el día 4 de diciembre de 2009, se observó que en el predio objeto de denuncia ya se habían llevado a cabo los trabajos de preparación de terreno para lo que presuntamente sería una construcción nueva, sin que en esa fecha, tal como se señala en el informe respectivo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, hubiera expedido la Licencia de Construcción Especial para Excavación correspondiente. Por lo cual, corresponde a esta Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación

Cuajimalpa de Morelos informar a esta Subprocuraduría si se emitió la Licencia de Construcción Especial para Excavación para el predio ubicado en avenida Secretaría de Marina número 514, Cuarta Sección, colonia Popular Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos. Asimismo, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la referida Delegación, valorar si existen elementos para determinar incumplimientos en materia de construcciones por las presuntas actividades de excavación sin la obtención previa de la Licencia de referencia. ----------

Por otra parte, toda vez que no se tiene constancia de la existencia del Registro de Manifestación de Construcción para la obra relacionada con los hechos denunciados, ni en la obra se observó el letrero respectivo con los datos de la construcción, de conformidad con los artículos 3º fracciones VI, XI y XIII, 67, 228, 246, 248, 249 fracciones IV y VI, 250 fracción I, y demás relativos y aplicables del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y 124 fracción V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, llevar a cabo urgentemente las acciones de verificación en materia de construcciones en el predio ubicado en avenida Secretaría de Marina número 514, Cuarta Sección, colonia Popular Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, así como, decretar la suspensión o clausura de la obra en cita, con la finalidad de evitar que ésta sea concluida sin cumplir con la normatividad aplicada en la materia, en virtud de que se presume que la misma se inició sin obtener el Registro de Manifestación de Construcción respectivo, imponiendo, en su caso, las medidas y sanciones que resulten procedentes, e informando a esta Subprocuraduría de las acciones que se realicen al respecto. ----------

Respecto del depósito del producto de la excavación en una barranca

La persona denunciante manifestó que presumía que la tierra producto de la excavación fue depositada en "[...] *la barranca milpa vieja a la altura de dicho predio*". Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no fue posible constatar los hechos referidos, por lo que esta unidad administrativa no cuenta con elementos que permitan identificar contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en la materia. ---

No obstante lo anterior, se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que, de conocer de la existencia de elementos que pudieran representar posibles contravenciones en la materia, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En virtud de lo expuesto y del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, y de acuerdo a los principios de la lógica, la experiencia y la legalidad, se concluye que: ----------

1. Al predio ubicado en calle avenida Secretaría de Marina número 514, Cuarta Sección, colonia Popular Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, le corresponde la zonificación HC3/30 y la zonificación H4/20 por aplicar la Norma de Ordenación General

número 26, de acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, de folio número 40721-183VAJO09 expedido el 12 de agosto de 2009. Al respecto, hasta el momento no se constataron actividades ni alguna edificación que incumpla con la zonificación correspondiente al lugar; no obstante, en el caso de que se incumpliera, correspondería al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal llevar a cabo las acciones de verificación respectivas e imponer, en su caso, las medidas y sanciones que procedan. ----------

2. No se constató la existencia de Registro de Manifestación de Construcción para la obra relacionada con los hechos denunciados, ni en la obra se observó letrero con los datos de la misma, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, llevar a cabo urgentemente las acciones de verificación en materia de construcciones en el predio referido, imponiendo, en su caso, las medidas y sanciones que procedan, e informando a esta Subprocuraduría de las acciones que se realicen sobre el particular; asimismo, corresponde a la referida Dirección General Jurídica y de Gobierno determinar si corresponde alguna sanción por haber iniciado actividades de excavación antes de que la Licencia de Construcción Especial respectiva fuera autorizada . ----------
3. Se presume que las labores de excavación realizadas en el predio de referencia fueron ejecutadas sin contar con la Licencia de Construcción Especial requerida, por lo que corresponde a esta Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informar a esta Subprocuraduría si se emitió la Licencia de Construcción Especial para Excavación para el inmueble objeto de denuncia. ----------
4. No fue posible constatar el depósito de producto de excavación en el sitio referido por la persona denunciante, por lo que esta unidad administrativa no cuenta con elementos que permitan identificar contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en la materia; no obstante lo anterior, se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que, de conocer de la existencia de elementos que pudieran representar posibles contravenciones en la materia, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría. -

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 establecido 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.- En el predio ubicado en avenida Secretaría de Marina número 514, Cuarta Sección, colonia Popular Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, no se constataron actividades ni alguna edificación que incumpla con la zonificación correspondiente al lugar; no obstante, en el caso de que se incumpliera, correspondería al Instituto de Verificación Administrativa

del Distrito Federal llevar a cabo las acciones de verificación respectivas e imponer, en su caso, las medidas y sanciones que procedan. ----------

SEGUNDO.- No se constató la existencia de Registro de Manifestación de Construcción para la obra relacionada con los hechos denunciados, ni se observó letrero con los datos en el predio, por lo cual corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, llevar a cabo urgentemente las acciones de verificación en materia de construcciones en el predio de mérito, imponiendo, en su caso, las medidas y sanciones que procedan, e informando a esta Subprocuraduría de las acciones que se realicen sobre el particular; asimismo, le corresponde determinar si procede alguna sanción por haber iniciado actividades de excavación antes de que la Licencia de Construcción Especial respectiva fuera autorizada. ----------

TERCERO.- Corresponde a esta Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informar a esta Subprocuraduría si se emitió la Licencia de Construcción Especial para Excavación para el inmueble objeto de denuncia. ----------

CUARTO.- No se constató el depósito de producto de excavación en el sitio referido por la persona denunciante; no obstante lo anterior. ----------

QUINTO.- se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que, de conocer de la existencia de elementos que pudieran representar posibles contravenciones en la materia, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría. ----------

SEXTO.- 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. ----------

SÉPTIMO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

OCTAVO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a los titulares de la las Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado Francisco Javier Cantón del Moral, 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.- Presente.

EMG/CMR/LRA