Expediente: PAOT-2012-1019-SOT-465

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintisiete de marzo de dos mil trece. ----------

La Subprocuraduría del 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 fracciones III, 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 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2012-1019-SOT-465, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha cuatro de junio de dos mil doce, 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 "(...) *La falta de licencias y/o autorizaciones para la demolición de un inmueble con el propósito de realizar una nueva construcción, ubicada en General Antonio López de Santa Ana número 46 interior 5, Colonia Martín Carrera, Delegación Gustavo A. Madero* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha doce de junio de dos mil doce, admitió a trámite la denuncia radicándose en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2012-1019-SOT-465, el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante cédula de fecha veintiuno de junio de dos mil doce.-------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de referencia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de los hechos denunciados, el día veinte de junio de dos mil doce, en las inmediaciones del predio ubicado en Calle General Antonio López de Santa Ana, número 46, Colonia Martín Carrera, Delegación Gustavo A. Madero, levantando al efecto el acta circunstanciada correspondiente de la que se desprende que no se constató una demolición y que se informó que personal de la Delegación impuso sellos de suspensión en materia de protección civil en el inmueble de referencia. ----------

De igual forma, en la diligencia antes mencionada, se notificó el oficio de fecha trece de junio de dos mil doce, por medio del cual se hace del conocimiento al propietario, encargado y/o administrador el objeto de esta denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones y aportara los elementos de convicción al respecto. ----------

Asimismo, en fecha veinticuatro de octubre de dos mil doce, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó otro reconocimiento de hechos denunciados en las inmediaciones del inmueble de referencia, levantando al efecto el acta circunstanciada correspondiente, en la que se constató entre otras cosas, la existencia de una fracción del predio objeto de referencia con dos zanjas y tres columnas de varillas con sellos de suspensión de trabajos de la Delegación Gustavo A. Madero, respecto al procedimiento SV/INVEA/O/042/12. ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-3445-2012, PAOT-05-300/300-4622-2012, PAOT-05-300/300-5459-2012 y PAOT-05-300/300-0549-2013 de fechas cuatro de julio, catorce de septiembre, quince de noviembre de dos mil doce y quince de febrero de dos mil trece se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero informar si esa Delegación colocó sellos de suspensión, las razones de hecho y derecho de la colocación de los mismos, así como el estatus del procedimiento de referencia. En respuesta, mediante oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/JJUDCI/070/2013 recibido en fecha cinco de marzo de dos mil trece, la Jefatura de Unidad Departamental de Calificadora de Infracciones de esa Delegación informó que derivado de la visita de verificación SV/INVEA/O/042/12, se dictó resolución administrativa correspondiente en la que se impuso multa y se ordenó el estado de clausura total y temporal. ----------

Asimismo, en fecha seis de marzo de dos mil trece, se recibió el oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/290/2013, mediante el cual la Subdirección de Verificación de la Delegación Gustavo A. Madero informó que en fecha doce de octubre de dos mil trece, personal del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal adscrito a esa Delegación corroboró que en el predio de referencia no se observó ningún trabajador, ni material de construcción. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3446-2012 de fecha cuatro de julio de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, informar si otorgó Aviso conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal o Licencia de Construcción Especial para Demolición, así como Registro de Manifestación de Construcción. En respuesta, en fecha veinticinco de julio de dos mil doce, mediante oficio DGAM/DGODU/DCODU/0742/2012, el Director de Control de Obras y Desarrollo Urbano de esa Delegación informó que no cuenta con antecedente de las documentales antes señaladas. ----------

Mediante razón de fecha nueve de julio de dos mil doce, se asentó que la persona denunciante solicitó que se investigue el uso de suelo en el inmueble de referencia, por lo que hace a la existencia de un molino de maíz y un horno para procesar el mismo. En tal virtud, en fecha veinticuatro de julio de dos mil doce se solicitó vía internet a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, informar si en el predio de mérito está permitido el uso de suelo para molienda y horneado de maíz, y si es homologable a algún uso de suelo previstos en la zonificación correspondiente al predio. ----------

Por lo que, en fecha veinticinco de julio de dos mil doce, esa Dirección General informó por la misma vía que el uso de suelo para molienda de maíz y horneado para su procesamiento del mismo, no se localiza

en la tabla de usos del suelo del Programa vigente en esa Delegación, ni en la tabla de usos complementarios y compatibilidad. En tal virtud, mediante oficio PAOT-05-300/300-4623-2012 de fecha catorce de septiembre de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría antes referida, informar si el uso de suelo para molienda de maíz horneado para su procesamiento del mismo es homologable a algún uso de suelo previsto. ----------

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1063/12, recibido en fecha veinticinco de octubre de dos mil doce, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó que el uso de molienda de maíz horneado para su procesamiento del mismo es equiparable con el uso de Molinos de Nixtamal de chiles y café con tostador, de granos y semillas, resultando compatible con el uso de suelo de bienes alimenticios elaborados a partir de materia prima ya procesada conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/320-264-2012 de fecha veinte de julio de dos mil doce, 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, dicho oficio fue notificado vía correo electrónico de fecha tres de agosto de dos mil doce. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación son los relativos a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, demolición y construcción por las actividades realizadas en el predio ubicado en calle General Antonio López de Santa Ana, número 46, interior 5, colonia Martín Carrera, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

Uso de Suelo

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece las bases de la política del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.-----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.----------

De igual forma, el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, determinan la clasificación del suelo y la zonificación primaria como suelo urbano y suelo de conservación. ----------

A su vez, el artículo 51 fracción I de la ley en cita, señala que para la zonificación de suelo urbano, considerará los usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacio abierto y área verdes. ----------

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, respecto del predio ubicado en calle General Antonio López de Santa Ana, número 46, colonia Martín Carrera, Delegación Gustavo A. Madero, resultando que tiene la zonificación HC 3/30 M (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles, 30% de área libre con densidad media, una vivienda por cada 50m^2), en la que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de agosto de 2010, se permite el uso de suelo para bienes alimenticios elaborados a partir de materia prima ya procesada. ----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el día veinticuatro de octubre de dos mil doce, un reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, en la que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de una fracción del predio objeto de referencia con dos zanjas y tres columnas de varillas con sellos de suspensión de trabajos de la Delegación Gustavo A. Madero. No obstante lo anterior, la persona denunciante informó que en el inmueble de referencia existe un molino de maíz y un horno para procesar el mismo. ----------

Al respecto, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó que el uso de molienda de maíz horneado para su procesamiento del mismo es equiparable con el uso de Molinos de Nixtamal de chiles y café con tostador, de granos y semillas, resultando compatible con el uso de suelo de bienes alimenticios elaborados a partir de materia prima ya procesada conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de agosto de 2010. ----------

Demolición

El artículo 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal señala que la demolición es una de las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en el mismo instrumento. Por su parte el artículo 62 fracción VI del Reglamento antes citado, señala que la demolición de una edificación hasta de 60 m^2 en planta baja, o de un cuarto de hasta 16 m^2, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción, no requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos y la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, o que se ubiquen en área de conservación patrimonial del Distrito Federal. ----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el día veinte de junio y veinticuatro de octubre de dos mil doce, los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas, de las que se desprende, que no se constató la existencia de una demolición, sin embargo se informó que se realizó una demolición en dicho inmueble. ----------

Al respecto, de las documentales que integran el expediente al rubro citado se desprende que la Dirección de Control de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero no cuenta con antecedente de Aviso conforme al 62 el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, ni con licencia especial para demolición. Asimismo, la Subdirección de Verificación de esa Delegación informó en fecha cinco de marzo de dos mil trece, que derivado del procedimiento SV/INVEA/O/042/12, se impuso multa correspondiente y se ordenó el estado de clausura total y temporal en la obra de referencia, toda vez que, entre otros hechos, los trabajos realizados en dicho inmueble no se ajustaban a las medidas de seguridad y demás protecciones señaladas en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. ----------

En virtud de lo anterior, si bien el predio de referencia cuenta con estado de clausura total y temporal, corresponde a la Dirección Jurídica de la Delegación Gustavo A. Madero revisar la procedencia de imponer las sanciones correspondientes por la demolición que se informó se realizó en dicho inmueble.-

Construcción

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal refiere que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.--------

El artículo 47 del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, 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, conforme a lo dispuesto en ese Reglamento.----------

Así mismo, el artículo 51 del Reglamento en cita, establece las modalidades de manifestación de construcción, entre las que encontramos la Manifestación de construcción tipo A, tipo B y tipo C, siendo la Manifestación tipo B, para los usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional y la Manifestación tipo C, para los usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m2 o más de 10,000 m2 con uso habitacional o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental. ----------

Por su parte, el artículo 244 y 245 del mismo ordenamiento señala que una vez registrada la manifestación de construcción o expedida la licencia de construcción especial, la Delegación ejercerá

las funciones de vigilancia y verificación, las cuales tiene por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción y de la licencia de construcción especial, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de este Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables.----------

En este sentido, el artículo 124 fracciones III y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, señala que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de los Órganos Políticos, velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas y en su caso emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político-Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal. ---

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el día veinticuatro de octubre de dos mil doce, un reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, en la que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de una fracción del predio objeto de referencia con dos zanjas y tres columnas de varillas con sellos de suspensión de trabajos de la Delegación Gustavo A. Madero, respecto al procedimiento SV/INVEA/O/042/12. ----------

Al respecto, de las documentales que integran el expediente al rubro citado se desprende que la Dirección de Control de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero informó que no cuenta con antecedente de Registro de Manifestación de Construcción.----------

Por lo que, en el ejercicio de sus atribuciones la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, realizó acto de vigilancia en dicha construcción, recayendo así resolución administrativa correspondiente, en la que impuso la sanción multa equivalente al 5% del valor de las construcciones y se ordenó el estado de clausura total y temporal por no contar con registro de manifestación de construcción, entre otros hechos. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- En materia de uso de suelo, al predio ubicado en calle General Antonio López de Santa Ana, número 46, interior 5, colonia Martín Carrera, Delegación Gustavo A. Madero le aplica la zonificación HC 3/30 M (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles, 30% de área libre con densidad media, una vivienda por cada 50m^2), en la que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de agosto de 2010 el uso de suelo para molienda de maíz horneado para su procesamiento del mismo, está permitido ya que es compatible con el uso de suelo de bienes alimenticios elaborados a partir de materia prima ya procesada. ----------

- En materia de demolición, derivado del reconocimiento de hechos de fecha veinte de junio de dos mil doce, en el que no se constató la misma, pero se informó que se ejecutó una demolición y la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero informó que no cuenta con antecedente de Aviso conforme al 62 el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, ni con licencia especial para demolición. Corresponde a la Dirección Jurídica de la Delegación Gustavo A. Madero revisar la procedencia de imponer las sanciones correspondientes por la demolición que se informó se realizó en dicho inmueble. -------
- En materia de construcción, se acreditaron contravenciones en esa materia, a lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero emitió resolución administrativa del procedimiento SV/INVEA/O/042/12, en la que impuso la sanción multa equivalente al 5% del valor de las construcciones y se ordenó el estado de clausura total y temporal por no contar con medidas de seguridad y demás protecciones. Por lo que, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación de referencia informar si se cumplió con lo señalado en esa resolución administrativa. ----------

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.- Al predio ubicado en calle General Antonio López de Santa Ana, número 46, interior 5, colonia Martín Carrera, Delegación Gustavo A. Madero le aplica la zonificación HC 3/30 M (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles, 30% de área libre con densidad media, una vivienda por cada 50m^2), con la que se permite el uso de suelo para molienda de maíz horneado para su procesamiento del mismo, ya que es compatible con el uso de suelo de bienes alimenticios elaborados a partir de materia prima ya procesada, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de agosto de 2010. ----------

SEGUNDO.- En materia de demolición, no se constató la misma durante el reconocimiento de hechos de fecha veinte de junio de dos mil doce, pero se informó que se ejecutó una demolición, por lo que corresponde a la Dirección Jurídica de la Delegación Gustavo A. Madero revisar la procedencia de imponer las sanciones correspondientes por la dicha demolición. ----------

TERCERO.- En materia de construcción, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo a. Madero realizó acto de vigilancia en dicha construcción, recayendo así resolución administrativa del procedimiento SV/INVEA/O/042/12, en la que impuso la sanción multa equivalente al 5% del valor de las construcciones y se ordenó el estado de clausura total y temporal. Por lo que

corresponde a esa Dirección General informar si se cumplió con lo señalado en esa resolución administrativa. ----------

CUARTO.- 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. ----------

QUINTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asunto Jurídicos de esta Entidad, para su archivo y resguardo. ----------

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante y a la Dirección Jurídica de la Delegación Gustavo A. Madero. ----------

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 Mediante correo electrónico

CMRR/JRG/EBP