RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta de abril de dos mil trece. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción 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 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-155-SOT-62, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veinticinco de enero de dos mil trece, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante este Organismo Descentralizado, que en el predio ubicado en Calzada de las Águilas número 1876, Colonia Axomiatla, Delegación Álvaro Obregón "(...) *iniciaron trabajos de modificación y ampliación, demoliendo loza y remodelando fachada, excediendo el área libre permeable* (...) *se emplearan las instalaciones como oficinas* (...) *el predio no cuenta con el espacio suficiente para el estacionamiento* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha seis de febrero de dos mil trece, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntos incumplimientos en materia de construcción, uso de suelo, legal funcionamiento y cajones de estacionamiento en el predio ubicado en Calzada de las Águilas número 1876, Colonia Axomiatla, Delegación Álvaro Obregón, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2013-155-SOT-62, notificándose a la persona denunciante en los estrados de esta Subprocuraduría .----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del acuerdo citado en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, desde las inmediaciones y al interior del predio ubicado en Calzada de las Águilas número 1876, Colonia Axomiatla, Delegación Álvaro Obregón, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas en la que se asentó lo siguiente: --------

Reconocimiento de hechos de fecha siete de marzo de dos mil trece. ----------

> "(...) *se observa un inmueble delimitado al exterior por muros concretos y un zaguán de aluminio, en su interior existe una edificación al parecer para uso habitacional, con sótano y dos niveles de altura, que de acuerdo a las características que posee no es de reciente construcción, desde el acceso se puede observar en la parte posterior del predio un área verde, dicho inmueble cuenta con una reciento aplicación de pintura en los muros, asimismo se aprecia la colocación de cantera en el piso exterior. Se observan materiales y herramientas como son botes de pintura, restos de*

vidrio, una escalera, la acumulación de cartón y secciones de duela de madera en una caja. No se observan materiales y/o herramientas relacionadas con construcción y/o demolición de elementos estructurales. En la zona de acceso principal no se observa letrero que indique nombre y/o razón social o algún elemento que indique la operación de oficinas (...)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha cinco de abril de dos mil trece. ----------

"(...) se observa un inmueble que de acuerdo a las características que posee no es de reciente construcción, consta de 3 niveles, el 1ero por debajo del nivel de banqueta es un sótano y el 2° y 3° nivel corresponde al uso habitacional el cual consta de comedor, sala, cocina, escalera, estudio, sanitario, patio de servicio, lavado y planchado, en cuanto a la planta alta, 3 recamaras, un baño y estancia, cabe señalar que se observa la instalación de una escalera en la fachada sur (...) ocupa una superficie menor a la representada en el plano Arquitectónico de conjunto con fecha marzo de 1992, en este momento nos presenta la Licencia Única de Construcción otorgada por el Departamento del Distrito Federal con sello de fecha 4 de mayo de 1992 para obra nueva de una vivienda en 3 niveles, en una superficie de construcción de 246.89 m², una superficie de estacionamiento de 77.35 m², dicha licencia al amparo de la Constancia de Uso de Suelo, Alineamiento y Número Oficial con número de folio 395/12 de fecha 25 de febrero de 1992, de acuerdo con el Programa de Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano. En continuidad procedemos a subir a la planta de azotea en donde observamos que la misma consta de una losa de azotea de dos aguas con acabados de ladrillo en donde observo se realiza la instalación de techumbre prefabricada la cual cuenta con ventilación natural, así como 2 personas realizando trabajos de la misma. No se observan actividades de demolición y ampliación y/o modificación, ni funciona como oficina. Se toman fotografías del inmueble y de los planos arquitectónicos A-01, A-02 A-03, de plantas, cortes y fachadas para agregarlos al expediente (...)". ----------

Por otra parte, mediante Acta Circunstanciada de fecha siete de marzo de dos mil trece, se hizo constar que en las oficinas que ocupa esta Subprocuraduría, que se realizó una llamada telefónica al responsable de la obra objeto de la denuncia, en la que manifestó lo siguiente: ----------

"(...) que no cuenta con permisos o autorización para realizar actividades de remodelación, reparación y cambio de acabados puesto que en la oficinas de la Delegación le informaron no lo requiere por tratarse de obras menores, asimismo, dicha persona ofrece autorizar el acceso a su inmueble al personal adscrito a esta Subprocuraduría, con la finalidad de desvirtuar los hechos denunciados acordando realizar un reconocimiento de hechos el día 5 de abril del año en curso (...)".----------

Esta Subprocuraduría emitió el oficio número PAOT-05-300/320-45-2013 de fecha veintiocho de febrero del dos mil trece, dirigido al propietario, poseedor y/o representante legal del predio ubicado en Calzada de las Águilas número 1876, Colonia Axomiatla, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, a través del cual se hace de conocimiento la denuncia presentada ante esta Entidad, mencionándose las obligaciones que debe cumplir en materia de ordenamiento territorial, a efecto de que manifieste y presente las pruebas que a su Derecho correspondan. ----------

Al respecto, en fecha veinticinco de marzo de dos mil trece se recibió en esta Subprocuraduría escrito de fecha veintidós del mismo mes y año, a través del cual una persona que se ostentó como propietaria del inmueble ubicado en Calzada de las Águilas número 1876, Colonia Axomiatla, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, realizó diversas manifestaciones y aportó, lo siguiente: 1.- Trece impresiones fotográficas

a color del inmueble relacionado con los hechos denunciados, en dos fajas en dos fojas 2.- Constancia de Alineamiento con folio 395/92 de fecha cinco de abril del presente año Adicionalmente, la persona citada, proporcionó a esta Entidad el cinco de abril del presente año vía correo electrónico copia de la Licencia Única de Construcción número 01/01/125/92/CIC expedida el veintiuno de abril de mil novecientos noventa y dos, por la oficina central de licencias del Departamento del Distrito Federal Delegación Álvaro Obregón, Manifestación de Terminación de Obra de fecha tres de febrero de mil novecientos noventa y tres, Autorización de Uso y Ocupación 09/07/042/93/CIC con fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y tres.----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/320-153-2013, de fecha doce de abril de dos mil trece, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este organismo descentralizado, en atención a su denuncia, notificándose en los estrados de esta Subprocuraduría.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción, uso de suelo, legal funcionamiento y cajones de estacionamiento en el predio ubicado en Calzada de las Águilas número 1876, Colonia Axomiatla, Delegación Álvaro Obregón. ----------

De las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables. ----------

Del Uso de Suelo y del legal funcionamiento

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, establece en su artículo 43, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 3 fracción XXV dispone 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. ----------

Al respecto, el artículo 48, de la Ley de referencia señala que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios.----------

En este sentido, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó los reconocimientos de los hechos denunciados los días siete de marzo y cinco de abril, ambos de dos mil trece, desde las inmediaciones y al interior del inmueble ubicado en Calzada de las Águilas número 1876, Colonia Axomiatla, Delegación Álvaro Obregón, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, en las que se asentó que no se constataron actividades relacionadas con el funcionamiento de oficinas ni personas o elementos que indiquen la realización de las mismas. ----------

Cabe señalar que al inmueble investigado, le corresponde la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, una vivienda por cada 200 m² de la superficie total de terreno), donde el uso de suelo para servicios básicos en oficinas y despachos se encuentran prohibidos, de acuerdo con la tabla de usos de suelo permitidos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, publicado el diez de mayo de dos mil once, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. ----------

En razón de lo anterior, se concluye que toda vez que en los reconocimientos de hechos no se constataron actividades relacionadas con el funcionamiento de oficinas ni personas o elementos que indiquen la realización de las mismas, el inmueble ubicado en Calzada de las Águilas número 1876, Colonia Axomiatla, Delegación Álvaro Obregón, no incumple la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, una vivienda por cada 200 m² de la superficie total de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, ya que se trata de un inmueble de dos niveles de uso habitacional.

De la construcción y de los cajones de estacionamiento

El artículo 61 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal menciona que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento.----------

Asimismo, el artículo 62 fracciones II y IV del Reglamento de referencia, dispone que no requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar entre otras, la 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 e impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, el día siete de marzo de dos mil trece, en las inmediaciones del inmueble ubicado en Calzada de las Águilas número 1876, Colonia Axomiatla, Delegación Álvaro Obregón, del cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se asentó la existencia de un inmueble que de acuerdo a las características que posee no es de reciente construcción, únicamente con recientes aplicaciones de pintura y colocación de cantera en el piso exterior. ----------

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un segundo reconocimiento de los hechos en el interior del inmueble previa autorización del propietario, el día cinco de abril de dos mil trece, del cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se asentó que el inmueble consta de un sótano y dos niveles por arriba del nivel de banqueta para uso habitacional, observando la reciente instalación de una escalera en la fachada sur y en el área de azotea se observó a dos personas realizando la instalación de techumbre prefabricada, sin constatar actividades de demolición, ampliación y/o modificación estructural del inmueble, durante la diligencia el propietario del inmueble mostró copia de planos A-1, A-2 y A-3 los cuales sirvieron para el reconocimiento de las actividades realizadas. ----------

Adicionalmente, dicha persona presentó ante esta Entidad, copia simple Licencia Única de Construcción número 01/01/125/92/CIC expedida el veintiuno de abril de mil novecientos noventa y dos, Manifestación de Terminación de Obra de fecha tres de febrero de mil novecientos noventa y tres, Autorización de Uso y Ocupación 09/07/042/93/CIC con fecha dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y tres, de los que se identifica que el proyecto original corresponde a 1 vivienda, en 3 niveles de altura, dos de ellos sobre el nivel de banqueta y un nivel de sótano, ocupando una superficie total construida de 246.89 m², con una superficie de área libre de 235.85 m², una superficie de 77.35 m² de estacionamiento distribuido en 3 cajones de estacionamiento, lo cual corresponde con el estado actual del inmueble y con el análisis realizado a los planos arquitectónicos mostrados durante la diligencia. ----------

Cabe señalar que vía telefónica el siete de marzo del presente año una persona que dijo ser el propietario del predio señaló que no contaba con permiso alguno ya que en la Delegación le informaron que no requerían las actividades que realizaría por lo que no se desprende la existencia de elementos que identifiquen la omisión y/o incumplimiento a la normatividad aplicable en materia de construcciones. -------

En razón de lo anterior, en los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató la demolición, ampliación y/o modificación estructural del inmueble ubicado en Calzada de las Águilas número 1876, Colonia Axomiatla, Delegación Álvaro Obregón, únicamente trabajos consistentes en mantenimiento, cambio y reposición de acabados en fachadas y pisos, por lo que no se identificaron elementos de los cuales se desprenda omisión y/o incumplimientos a la normatividad aplicable en materia de construcciones. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- La zonificación del predio en investigación es H3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, una vivienda por cada 200 m² de la superficie total de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. ----------

- En materia de uso del suelo no se infieren incumplimientos, toda vez que en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron actividades o elementos que infieran la realización de actividades de oficinas en el inmueble ubicado en Calzada de las Águilas número 1876, Colonia Axomiatla, Delegación Álvaro Obregón, toda vez que se trata de un inmueble con 2 niveles de uso habitacional. ----------

- En materia de construcción, en los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de demolición, ampliación y/o modificación estructural al inmueble citado, únicamente trabajos consistentes en mantenimiento, cambio y reposición de acabados de pisos y fachadas, los cuales se encuentran previstos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

- En cuanto a los cajones de estacionamiento, el propietario del inmueble cuenta con Licencia Única de Construcción número 01/01/125/92/CIC, con el cual acredita una obra consistente en 1 vivienda de 3 niveles de altura y 3 cajones de estacionamiento. ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- No se desprenden incumplimientos en materia de uso de suelo y construcción en el inmueble ubicado en Calzada de las Águilas número 1876, Colonia Axomiatla, Delegación Álvaro Obregón, toda vez que no se llevan a cabo en el sitio actividades relacionadas con oficinas, se trata de un inmueble de uso habitacional en dos niveles, y los trabajos que se realizaron están previstos en el artículo 62 del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- 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.----------

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

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

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 Angel Cansino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

CMRR/MVS/ACC