



Visto el expediente PAOT-2002/CJRD-07/SOT-02, formado con motivo de la denuncia ciudadana presentada ante esta Procuraduría por personas que forman parte de la Asociación de Colonos Escandón, A. C., y que conforme a lo dispuesto en los artículos 6º, 11, 13, 14 y 20 de la Ley Ambiental del Distrito Federal y 1º, 3º y 5º fracciones I, III y XI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, esta Dependencia es un organismo descentralizado, que tiene por objeto proteger el derecho de los habitantes del Distrito Federal a disfrutar de un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar, se emite el siguiente Acuerdo.

-----A N T E C E D E N T E S-----

1. Que mediante escrito presentado ante esta Procuraduría el 7 de mayo de 2002 y ratificado el día 9 del mismo mes y año, el C. Xavier Llamas Rolland y otros vecinos de la Colonia Escandon, Delegacion Miguel Hidalgo, Distrito Federal, quienes forman parte de la Asociación de Colonos Escandón, A. C., manifestaron que en las Calles de Agrarismo número 24 y Cerrada de Agrarismo Número 8, en la Colonia Escandón de esa Delegación, se están desarrollando conjuntos habitacionales sin considerar los efectos adversos que se generará en materia de imagen urbana, descargas de aguas residuales, espacios para estacionamientos, tala de árboles y patrimonio artístico, en detrimento de los vecinos y habitantes de la propia Colonia Escandón, en violación a la normatividad que resulta aplicable.
2. Que el día 19 de mayo de 2002, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, admitió a trámite el escrito antes referido, en virtud de que el mismo cumple con los requisitos legales que resultan aplicables, lo que fue comunicado a los denunciantes mediante oficio PAOTDF/SPOT/001/06, de fecha 19 de mayo de 2002.
3. Que en virtud de que los hechos denunciados en el escrito de referencia podrían involucrar acciones de servidores públicos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política Miguel Hidalgo, así como de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal (SEDUVI), con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5º., fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó respectivamente, mediante oficios PAOTDF/SPOT/001/04 y PAOTDF/SPOT/001/05, de fecha 19 de mayo de 2002 en ambos casos, a los titulares de esas unidades administrativas que rindieran un informe detallado respecto de los hechos planteados por los denunciantes en su escrito.
4. Que mediante oficios D-96/DRPP/02/563 de fecha 31 de mayo de 2002 y DGDU.02/00759 de fecha 12 de junio de 2002, recibidos respectivamente en esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial los días 3 y 12 de junio de 2002, la



Dirección General de Desarrollo Urbano de la SEDUVI dió contestación a la petición que se le formuló.

5. Que mediante oficio DGODU/DDU/2248/2002, de fecha 29 de mayo de 2002, recibido en esta Procuraduría el día 3 de junio del mismo año, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, dio contestación al requerimiento realizado por esta Subprocuraduría en relación con el asunto que nos ocupa. En su escrito, dicha unidad administrativa señala que ya había hecho del conocimiento de los denunciantes, los fundamentos jurídicos para la expedición de la licencia de construcción en el predio de Agrarismo 24, según comunicaciones de fechas 19 de abril y 17 de mayo ambos de 2002.

6. Que el día 25 de junio de 2002, en virtud de que en diversos medios de comunicación se señalaron presuntas afirmaciones de la Arq. Laura Itzel Castillo, Titular de la SEDUVI, en el sentido de que en el desarrollo habitacional de Agrarismo 24 se estaban violando disposiciones en materia urbana vigentes en el Distrito Federal, esta Subprocuraduría mediante oficios números PAOT/SPOT/001/06 y PAOT/SPOT/001/07, de fecha 25 de junio de 2002, requirió respectivamente tanto a la Dirección General de Desarrollo Urbano de esa Dependencia, así como a las autoridades competentes de la Delegación Miguel Hidalgo, que informaran sobre el tipo de irregularidades que, en su caso, hubieren sido detectadas y el tipo de acciones adoptadas.

7. Que mediante oficio número DGDU.02/00915, de fecha 8 de julio de 2002, recibido en esta Subprocuraduría el día 10 del mismo mes y año, el Director General de Desarrollo Urbano de la SEDUVI, dio respuesta a la solicitud señalada anteriormente, en los siguientes términos:

8. Que hasta la fecha en que se emite el presente Acuerdo, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras de la Delegación Miguel Hidalgo no ha respondido al requerimiento de esta Subprocuraduría de fecha 25 de junio de 2002, referido en el antecedente número 6, sin acreditar por escrito las razones de la omisión. Por lo que no es posible determinar si esa unidad administrativa ha llevado a cabo acciones de verificación e impuesto, en su caso, las sanciones correspondientes.

En relación con las actuaciones señaladas en el anterior apartado, esta Subprocuraduría se avoca al:

-----A N A L I S I S-----

1. Que los denunciantes señalan en su escrito que se está llevando a cabo en las Calles de Agrarismo número 24 y Cerrada de Agrarismo número 8, la construcción de vivienda sin considerar los efectos adversos que se generará en materia de imagen urbana, descargas de aguas residuales, espacios para estacionamientos, tala de

árboles y patrimonio artístico, en detrimento de los vecinos y habitantes de la propia Colonia Escandón y en violación a la normatividad que resulta aplicable.

a) Al respecto, de los antecedentes descritos se constató que la SEDUVI, por conducto de su Dirección General de Desarrollo Urbano, expidió el día 31 de julio de 2001, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, cuyo número de folio es 30502, del predio ubicado en el número 24 de la calle Agrarismo, colonia Escandón, de esa Delegación, conforme a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, en el Acuerdo del Jefe de Gobierno publicado el 28 de diciembre de 2000 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por medio del cual se creó la ventanilla única de la SEDUVI, así como en la Ley Orgánica de la Administración Pública del Gobierno del Distrito Federal y de su Reglamento Interior.

En dicho certificado se especifica que de conformidad con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, al inmueble ubicado en la Calle de Agrarismo número 24, le corresponde una zonificación H6/25 (Habitacional, 6 niveles Máximos de Construcción 25% Mínimo de Área Libre), por Norma de Ordenación General No. 26 al encontrarse en un Polígono de Áreas con Potencial de Reciclamiento, en donde el uso del suelo para 40 (cuarenta) viviendas en una superficie total de 2373.00 m² aparece como PERMITIDO.

Además, en el propio Certificado se hace referencia a las opiniones y dictámenes que, en relación con el uso y predios señalados, emitieron otras Dependencias de la Administración Pública del Distrito Federal, en particular en relación con dotación de agua potable y drenaje, vialidad y medio ambiente, siendo en todos los casos favorable la opinión de las Secretarías de Obras y Servicios, de Transporte y Vialidad y de Medio Ambiente, a través de sus Direcciones Generales correspondientes, de donde se desprende que la construcción de las 34 viviendas de interés popular en el predio ubicado en la Calle de Agrarismo número 24 en la Colonia Escandón, desde el punto de vista del uso del suelo, dotación de agua y drenaje, vialidad y medio ambiente, cumple con las disposiciones aplicables en la normatividad vigente en el Distrito Federal.

b) En relación con la expedición de la Licencia de Construcción para el mismo predio (Agrarismo 24, Colonia Escandón), a pesar de que la Delegación Miguel Hidalgo no proporcionó a esta Subprocuraduría una copia de la misma, informó que considerando el contenido del Certificado a que se hace referencia en el inciso anterior, así como otras opiniones de distintas autoridades, otorgó la Licencia No. 11/VUON038/11/2002, de fecha 22 de febrero de 2002, para autorizar la construcción de una obra nueva para habitación plurifamiliar para 34 viviendas de interés popular en 7 (siete) niveles incluyendo semisótano. El proyecto se desarrollará en tres edificios, dos de los cuales con 12 viviendas en 6 niveles y el tercero con 10 viviendas en 5 niveles.



De acuerdo con lo anterior, y a pesar de que no se cuenta con un ejemplar de la Licencia de Construcción expedida por la Delegación Miguel Hidalgo para la construcción de viviendas en el predio de Agrarismo 24 a que se ha hecho alusión en este documento, no existen evidencias de probables contravenciones a la normatividad que sustenta la expedición de esa licencia. Sería conveniente que la Delegación Miguel Hidalgo, remitiera a esta Subprocuraduría una copia certificada de la Licencia de Construcción a fin de integrarla al expediente y corroborar lo anteriormente señalado.

c) En relación con las presuntas construcciones que se llevan a cabo en el inmueble ubicado en Cerrada de Agrarismo número 8, tanto la Dirección General de Desarrollo Urbano de la SEDUVI, como la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, hicieron del conocimiento de esta Subprocuraduría que no se ha expedido ningún tipo de certificado o licencia para desarrollar vivienda en dicho predio. En diversas visitas que realizó esta unidad administrativa al lugar, se pudo constatar que no se están realizando trabajos de construcción de viviendas ni de ningún otro tipo en el inmueble señalado.

2. Que derivado de las actuaciones e información que recabó esta Subprocuraduría en el asunto que nos ocupa, se pudo constatar que las viviendas que se están construyendo en el predio de Agrarismo número 24, en la Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo, se están ofertando a precios superiores a los que corresponden a una vivienda de interés popular.

De acuerdo con las definiciones establecidas tanto la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su artículo 7 fracción XLVIII como Ley de Vivienda del Distrito Federal en su artículo 4 fracción XXV, *vivienda de interés popular: la vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal y que no exceda de 25 salarios mínimos anuales*. Por lo que su precio de venta al público es superior a \$227,610.00 (Doscientos veintisiete mil seiscientos diez pesos 00/100 M. N.) y que no exceda de \$379,350.00 (Trescientos setenta y nueve mil trescientos cincuenta pesos 00/100 M. N.).

Según consta en un presupuesto elaborado por la Señora Castellanos el 28 de junio de 2002, presunta empleada de "El Roble. Residencial" y/o "CLASS BIENES RAICES", quienes también presuntamente comercializan las viviendas en el predio de referencia, el precio de esas viviendas es variable pero en dos casos superior a las cantidades señaladas en el párrafo anterior. Por ejemplo, para el departamento marcado con el número 103 con 63 metros cuadrados de construcción, el precio de oferta es de \$ 542,000.00; y para el departamento número 505, el precio de oferta es de \$ 719,000.00. Como se puede observar en ambos casos el valor de las viviendas ofertadas es superior al que corresponde a la vivienda de interés popular autorizada por la Delegación Miguel Hidalgo, en la Licencia de Construcción correspondiente.



De acuerdo con lo anterior, se está contraviniendo la autorización otorgada por las autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo, por lo que, en caso de corroborarse ello mediante la sustanciación del procedimiento administrativo respectivo, deberán ser impuestas las medidas y sanciones que la normatividad prevea para tales casos.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 39, fracción VIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Gobierno del Distrito Federal, 12 fracciones III y VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y demás aplicables del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, corresponde a las Delegaciones Políticas de esa Entidad Federativa, vigilar el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano dentro del ámbito de su jurisdicción e imponer las sanciones previstas en la propia ley y sus reglamentos en materia de licencias de construcción.

A la fecha, esta Subprocuraduría no cuenta con información respecto de las acciones que, en su caso, hubiera iniciado la Delegación Miguel Hidalgo por violaciones a la Licencia de Construcción otorgada para el predio de Agrarismo 24, ya que, a pesar de haberle formulado la petición respectiva el día 25 de junio de 2002, tal y como se menciona en el antecedente número 6, el Director General de Obras y Desarrollo Urbano no ha remitido información alguna, sin haber acreditado por escrito las razones de la omisión.

Por tanto, resulta procedente solicitarle al citado servidor público que lleve a cabo la verificación del cumplimiento de los términos contenidos en la Licencia de Construcción No. 11/VUON038/11/2002, de fecha 22 de febrero de 2002, relativa a la construcción de viviendas en el predio multicitado, imponga las medidas y sanciones que correspondan e informe a esta Subprocuraduría sobre el resultado de sus acciones, a fin de hacerlo del conocimiento de los denunciantes.

Por los motivos y fundamentos antes expuestos, esta Subprocuraduría emite el siguiente

-----**A C U E R D O**-----

PRIMERO.- Se solicita nuevamente a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo que informe a esta Subprocuraduría en un plazo máximo de cinco días hábiles, si ha realizado en el inmueble ubicado en Agrarismo 24, Colonia Escandón, en esa Delegación, acciones de verificación del cumplimiento de los términos de la Licencia de Construcción No. 11/VUON038/11/2002, de fecha 22 de febrero de 2002, para autorizar la construcción de una obra nueva para habitación plurifamiliar para 34 viviendas de interés popular en 7 (siete) niveles incluyendo semisótano; en donde el proyecto se desarrolla en tres edificios, dos de los cuales cuentan con 12 viviendas en 6 niveles y el tercero con 10 viviendas en 5 niveles, y de la demás normatividad aplicable. Asimismo, se solicita



informe a esta Subprocuraduría las medidas adoptadas y/o ordenadas para corregir las irregularidades que, en su caso, se hubieren observado.

Lo anterior, principalmente respecto del cumplimiento de construir en el inmueble viviendas de interés popular.

SEGUNDO. - En caso de que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo no hubiera llevado a cabo las acciones de verificación a que se refiere el punto anterior, se solicita a esa unidad administrativa que conforme a sus atribuciones lleve a cabo los actos de verificación del estricto cumplimiento de los términos de la Licencia de Construcción antes referida y las demás disposiciones que resulten aplicables. En este caso, se solicita a la Citada Dirección General, informe a esta Subprocuraduría los resultados de la visita de verificación y las medidas adoptadas en un plazo de diez días hábiles a partir de la notificación del presente Acuerdo.

TERCERO. - Se solicita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, remita a esta Subprocuraduría copia certificada de la Licencia de construcción a que se refiere el primer punto de este Acuerdo.

CUARTO. - Notifíquese el presente Acuerdo a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo.

Así lo acordó y firma en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veinticinco días de julio de dos mil dos, el **Lic. Miguel Ángel Cancino, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5º fracciones I y III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 5º fracción IV, 12 fracciones I, II, III y XVIII del Reglamento de la Ley Orgánica antes citada.

LMH/REMG/ELM/CRC