RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, 27 FEB 2015 ----------

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, 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-2014-0317-SOT-154 y acumulado PAOT-2014-0412-SOT-211, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes. ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de febrero de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció "(...) La demolición sin permisos y autorizaciones (...) de la construcción que se encontraba (...) hechos que se ubican en Calle Candelaria número 162, Colonia Atlántida, Delegación Coyoacán. ----------

Adicionalmente, en fecha de 20 de febrero de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció "(...) los trabajos de demolición (...) *y construcción de condominios que se están llevando a cabo* (...) *Candelaria 162 y 174 Col. Atlántida* (...)[así como] *el ruido constante y excesivo* (...) *el levantamiento de grandes nubes de polvo* (...) *ha afectado la salud de nuestros niños* (...) *por lo anterior, solicito a las autoridades competentes* (...) *Verificar que la constructora tome las medidas de seguridad* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 24 de febrero de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada debido a presuntas irregularidades en materia de construcción (demolición) en el predio ubicado en Calle Candelaria número 162, Colonia Atlántida, Delegación Coyoacán, radicándose a esta Unidad Administrativa bajo el expediente PAOT-2014-0317-SOT-164, mismo que se notificó vía correo electrónico. ----------

Mediante Acuerdo de fecha 20 de marzo de 2014, se admitió y acumuló para su atención e investigación la denuncia presentada, respecto a presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición, obra nueva y protección a colindancias) y ambiental (ruido y emisiones a la atmósfera), por los trabajos de obra que se ejecutan en los predios ubicados Calle Candelaria número 162 y 174, Colonia Atlántida, Delegación Coyoacán; radicándose a esta Unidad Administrativa bajo el expediente PAOT-2014-0412-SOT-211, dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico. ----------

Los expedientes PAOT-2014-0317-SOT-164 y PAOT-2014-0412-SOT-211, abiertos con motivo de dos denuncias ciudadanas, y considerando que de las constancias que obran en los mismos se desprende que ambos tuvieron su origen en los mismos hechos, a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta

Procuraduría, resulta procedente la acumulación del expediente PAOT-2014-0412-SOT-211 al expediente PAOT-2014-0317-SOT-199 por ser este el primero que se inició, para que las denuncias ciudadanas mencionadas, se tramiten en un solo expediente.----------

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO y SÉPTIMO, de los Acuerdos referidos en los párrafos anteriores, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en donde se hizo constar lo siguiente:--

Reconocimiento de hechos de 14 de febrero de 2014: "(...) *No existe letrero de obra relacionado con las actividades de demolición (...) se encontraba una manta publicitaria de "Inmobiliaria ARTMEN S.A. de C.V. preventa de casas en condominio horizontal con informes en candelaria 174" (...) la persona que da informes negó el acceso al interior del predio (...) la escuela que se encuentra colindando (...) otorga falibilidades para acceder a la azotea (...) se logra observar que se realizó la demolición total de la vivienda (...) los residuos generados por esta demolición se encuentran dispersos (...) no se observaron derribo de arbolado (...) no existe delimitación entre el predio número 162 y el 174* (...)".----

Reconocimientos de hechos de fecha 25 de febrero de 2014: "(...) *se pueden percibir emisiones de ruido (...) se observan tres mantas de plástico sobre la barda del predio (...) se observa desde la vía publica que en su interior se encuentra un espacio baldío (...) se observa una pequeña construcción que es utilizado como módulo de información (...) se observa el depósito de cimbra de madera (...) atendidos por quien dijo ser el encargado del módulo de información (...) deja acceder al predio (...) se observa que la barda que divide los dos predios marcados 162 y 174 esta demolida (...) se realizan trabajos de demolición (...) no se observa ningún letrero que indique los datos o información de los permisos para realizar la demolición (...)*". ----------

Reconocimientos de hechoe de fecha 17 de febrero de 2015: "(. .) *se observan dos predios colindantes con el número 174 y 162 (...) el predio marcado con el número 162 se observa una lona que cubre la entrada (...) al mover la lona se observaron sellos de suspensión (...) colocados por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán con número de expediente DGJG/SUR/O/211/14 (...) Se observa un letrero de obra con los siguientes datos Manifestación de Construcción Tipc B RCC/56/14 (...) el número 174 se observa al interior del predio que se encuentra vacío sin elementos constructivos, y sin observarse ningún tipo de actividad (...)*". ----------

Requerimiento y otorgamiento de garentía de audiencia al responeable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-0187-2014 de fecha siete de marzo de dos mil catorce, al Propietario, Poseedor y/u Ocupante del inmueble, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados; sin que fuera posible notificar, en razón de que nadie atendió la diligencia.----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (Sistema de Información Geográfica sito: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/). De la consulta efectuada se constató que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al inmueble le aplica la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional. dos niveles máximos de construcción. 40% mínimo de área libre y Densidad Muy Baja. una vivienda por cada 200.00 m² de la superficie total del terreno). ------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán* - (of. PAOT-05-300/300-953-2014 de fecha 03 de marzo de 2014). Licencia Especial de Construcción en su modalidad de demolición. Constancia de alineamiento y/o número oficial; Memoria descriptiva; Certificado de uso de suelo, Aviso de ejecución de obra y Programa de manejo de residuos sólidos; solicitar a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa demarcación. visita de verificación en materia de construcción. Mediante oficio DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/1082/2014 de fecha 01 de abril de 2014, informo y envió únicamente la Constancia de alineamiento y/o número oficial folio OB/444/2014 de fecha 14 de marzo de 2014; así mismo giro oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación para visita de verificación ----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán* - (of. PAOT-05-300/300-954-2014 de fecha 03 de marzo de 2014). Instrumentar visita de verificación en materia der construcción. Mediante oficio DGJG/DG/2981/2014 de fecha 11 de noviembre de 2014, informo de la visita de verificación con número de expediente DGJG/SVR/O2211/2014, y que las constancias derivadas de su diligencia fueron remitidas a la Jefatura Departamental de Calificación de Obras y Establecimientos mercantiles para su legal calificación. ----------

A la *Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal* - (of. PAOT-05-300/300-955-2014 de fecha 04 de julio de 2014). Programa de manejo de residuos sólidos y declaratoria de cumplimiento ambiental. Mediante oficio SEDEMA/0GRA/DEIA/002790/2014 de fecha 09 de abril de 2014, informó que no se encontraron evidencias documentales correspondientes al predio de mérito. solicito visita de inspección a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental para el predio objeto de investigación. ----------

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/310-186-2014 de fecha 07 de marzo de 2014 y PAOT-300/310-245-2014 de fecha 20 de marzo del mismo año, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado en atención a sus escritos de denuncia, notificándose mediante correo electrónico ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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.----------

Desarrollo Urbano (zonificación)

La Ley de **Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social** que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal. ----------

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. ----------

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

Por cuanto hace a las **Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. ----------

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los **artículos 9** fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, **la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la encargada de **la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano** y ordenamiento territorial en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y a partir de la información contenida en su acervo registral, **expedir certificados en materia de usos de suelo.** ----------

Por otro lado, el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 fracción III de su Reglamento prevén que el **Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por** el **usuario es permitido o prohibido**, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le

hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona. ----------

Para el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010, los predios ubicados Calle Candelaria número 162 y 174, Colonia Atlántida, Delegación Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, dos niveles máximos de construcción 40% mínimo de área libre y Densidad Muy Baja una vivienda por cada 200.00 m² de la superficie total del terreno) donde uso de suelo **Habitacional unifamiliar está permitido**. ----------

Ahora bien, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que los predios marcados con los números 162 y 174 de la Calle Candelaria, Colonia Atlántida, Delegación Coyoacán, se encuentran desocupados sin que se contravengan la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, por lo que no existen incumplimiento en materia de desarrollo urbano (zonificación).----------

Construcción (demolición)

El artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, señala que la normatividad aplicable establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. ----------

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social y 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; de ese Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. —

Adicionalmente, el referido Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, en su artículo 57, que dentro de las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en dicho Reglamento se encuentra la de demolición; así mismo el artículo 58 fracción IV del mismo Reglamento señala los requisitos para obtener la licencia de construcción especial en modalidad de demolición.----------

El artículo 61 del Reglamento en comento establece 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 ese Reglamento. ----------

En virtud de lo anterior, los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcción vigente para el Distrito Federal, prevén que para construir, reparar, ampliar 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 deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

A su vez, el artículo 87 del citado ordenamiento dispone que la Secretaría y las Delegaciones, en la esfera de su competencia, expedirán las constancias, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones que se requieran en relación con las materias de construcción y zonificación, conforme a las previsiones que sobre requisitos y procedimientos establezca el reglamento. ----------

Para el caso que nos compete, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató trabajos de demolición en lo que corresponde a los predios marcados con los números 162 y 174 de la Calle Candelaria, Colonia Atlántida, Delegación Coyoacán, mismos que no cuentan con una separación física lo cual supone una fusión, así mismos se observaron sellos de suspensión colocados por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán con número de expediente DGJG/SUR/O/211/14. ----------

En este sentido, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informo mediante oficio DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/1082/2014 de fecha 01 de abril de 2014, que solamente se encontró para los predios relacionados con los hechos denunciados Constancia de alineamiento y/o número oficial folio DB/444/2014 de fecha 14 de marzo de 2014; sin que se cuente con documentales con las que se amparen los trabajos de demolición que se realicen en el lugar relacionado con los hechos denunciados, razón por la cual, giro oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación para visita de verificación. ----------

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, realizar visita de verificación en materia de construcción, informando mediante oficio DGJG/DG/2981/2014, que se ejecutó la visita de verificación con número de expediente DGJG/SVR/O2211/2014 y las constancias derivadas de su diligencia fueron remitidas a la Jefatura Departamental de Calificación de Obras y Establecimientos mercantiles para su legal calificación.--------

Por otro lado se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, antecedentes de programa de manejo de residuos sólidos y declaratoria de cumplimiento ambiental y en caso de no contar con dichas documentales, solicitar a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la misma Secretaría, realizar visita de inspección; informando mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/002790/2014 de fecha 09 de abril de 2014, que no se encontraron evidencias documentales para los trabajos de demolición, razón por la cual solicitó visita de inspección a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental.----------

En conclusión, existen incumplimientos en materia de construcción (demolición), toda vez que los trabajos de demolición constatados en los predios marcados con los números 162 y 174 de la Calle Candelaria, Colonia Atlántida, Delegación Coyoacán, no contaron con Licencia Especial de

Construcción en su modalidad de demolición ni Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, concluir el procedimiento de verificación con número de expediente DGJG/SVR/O2211/2014, remitiendo copia de la resolución administrativa que se emita al efecto.----------

Adicionalmente corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, enviar la resolución administrativa emitida al efecto en el procedimiento de inspección solicitado.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. A los predios ubicados en Calle Candelaria número 162 y 174, Colonia Atlántida, Delegación Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, dos niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Muy Baja, una vivienda por cada 200.00 m² de la superficie total del terreno) donde uso de suelo **Habitacional unifamiliar está permitido**.---

2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de demolición en los predios referidos, así como sellos de suspensión de actividades, colocados por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán con número de expediente DGJG/SUR/O/211/14, ambos no cuentan con una separación física lo cual supone una fusión.----------

3. Los trabajos de demolición realizados en los predios relacionados con los hechos denunciados, no cuenta con Licencia Especial de Construcción, razón por cual se incumple el artículo 58 fracción IV, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, razón por la cual corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, concluir el procedimiento con número de expediente DGJG/SVR/O2211/2014, imponer el estado de clausura y enviar copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita.----------

4. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, ejecutar la visita de inspección solicitada previamente y en su caso emitir la resolución que en derecho corresponda.----------

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 los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

R E S U E L V E

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III en relación con la VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán y a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

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

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

Así lo proveyó y firma por triplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

EMG/AAP/RAOT