Expediente: PAOT-2008-1240-SOT-613

No. Folio: PAOT-05-300/300-253-2009

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México a veintitrés de enero de dos mil nueve. ----------

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 X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 en apego al articulo Cuarto transitorio contenido en las modificaciones a la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal publicadas en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal el 31 de octubre de 2008 y 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-1240-SOT-613, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha veinte de octubre de dos mil ocho, unas personas que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentaron, ante este organismo descentralizado, escrito de fecha dieciséis del mismo mes y año, mediante el cual denuncian la construcción ubicada en Cerrada de Cañitas No. 8, colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo, toda vez que se trata de un callejón estrecho con salida hacia la calle Carrillo Puerto, agregando que la construcción ha sido suspendida por la Delegación, sin embargo, se reiniciaron los trabajos. Por otro lado refieren que la construcción de más departamentos en la zona ocasionaría problemas de "escasez de agua, más basura, mayor delincuencia, congestionamiento por la falta de estacionamientos". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT/300-4211-2008 del veinticuatro de octubre de dos mil ocho, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2008-1240-SOT-613, el acuerdo se notificó a la persona denunciante el treinta de octubre de dos mil ocho mediante la cédula correspondiente. ----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT/300-4211-2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar lo siguiente: --

> Que en el área pública que circunda el predio ubicado en Cerrada de Cañitas No. 8, colonia Popotla, delegación Miguel Hidalgo se constató la existencia del

predio objeto de la denuncia, sin embargo presuntamente no se encontraba persona alguna en el sitio con quien entender la diligencia. Desde la citada cerrada se pudo observar que se realizan trabajos de excavación presuntamente en todo el sitio. Al respecto es pertinente destacar que la fachada muestra letrero con los siguientes datos: "Construye Grupo Inmobiliario Bodry S.A. de C.V. No de licencia Registro de Manifestación de Obra tipo B No. RMH-B-185-07 vence 22 de noviembre de 2010. 127 viviendas de interés social. Peritos responsables Arq. Patricia Ivone Pérez islas DRO-1887 Arq. Patricia Ivone Perez Islas CDUyA 0544 Ing. Enrique Javier de Legarreta de Legarreta C/56-0013 Ing José Luis Álvarez Bobadilla C/1-0030 ubicación Cerrada de Cañitas No. 8, col Popotla Delg (sic) Miguel Hidalgo, C.P. 11400" así como la siguiente información "PREVENTA JACARANDAS IV. DEPTOS DESDE INFORMES Y VENTAS AL TEL. 55277972 VISITE DEPARTAMENTO MUESTRA". Además frente al predio se encontraban estacionados en batería 4 automóviles. Cabe señalar que la Cerrada Cañitas tiene dimensiones diversas en su acceso por Cerrada Mar de Kara aparentemente podrían transitar dos automóviles, sin embargo a la mitad se reduce apenas dejando espacio para un auto, no obstante tratándose de una calle de doble sentido, ya frente al predio objeto de la denuncia aparentemente había espacio para dos automóviles, sin embargo, se estacionan vehículos del lado de la acera del predio en cuestión limitando la circulación hacia la calle Cañitas. ----------

Mediante oficio PAOT/300/4212/2008 del veinticuatro de octubre de dos mil ocho, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Miguel Hidalgo informar si esa Dirección General otorgó licencia de construcción para la ejecución de la construcción ubicada en Cerrada de Cañitas No. 8, colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo, y de ser el caso, remita copia del Instrumento respectivo, del plano arquitectónico, de la memoria descriptiva, así como del Certificado de Zonificación que haya presentado el particular y de ser el caso, de las autorizaciones de impacto ambiental y urbano. ----------

En atención a la solicitud referida, con fecha veintisiete de noviembre de dos mil ocho, se recibió en esta Subprocuraduría oficio DGODU/DDU/5349/2008, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo envió copia simple de los documentos solicitados por esta Subprocuraduría, consistentes en Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RMH-B-185-07 vigente del veintiséis de noviembre de dos mil siete al veintiséis de noviembre de dos mil diez, Memoria Descriptiva del proyecto, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio ZAMA2508207 expedido el veintidós de junio de dos mil siete, así como siete planos arquitectónicos, a excepción de las autorizaciones de impacto ambiental y urbano, manifestando que no aplica ya que se trata de una manifestación de construcción tipo "B". ----------

Asimismo, de la consulta realizada vía Internet, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal remitió oficio DRPP/2.0.0/1381/2008 del cinco de agosto de dos mil ocho relacionado con el predio en cuestión, del que se desprende la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio ZAMA2508207 de fecha de expedición veintidós de junio de dos mil siete, en el cual se indica que el inmueble cuenta con zonificación H3/30 por estar dentro del Polígono de Actuación con Potencial de Reciclamiento le corresponde zonificación H4/30 y le aplica Norma de Ordenación 26, la cual impulsa y facilita la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano, correspondiéndole la zonificación H6/20 para hasta 60 viviendas y H6/25 para más de 60 viviendas. Por otro lado, la Dirección de Impactos Urbanos y Licencias informó que no cuenta con antecedente alguno con respecto al predio. ----------

Mediante oficio PAOT/300/4339/2008 del cuatro de noviembre de dos mil ocho, se solicitó al Director General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transportes y Vialidad del Distrito Federal, informar si emitió dictamen u opinión técnica por el impacto vial de la zona por la construcción ubicada en Cerrada de Cañitas No. 8, colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo, toda vez que se ubica en una cerrada y por tener un ancho menor de ocho metros y de ser el caso, proporcione copia del soporte documental correspondiente. ---------

En respuesta, el primero de diciembre de dos mil ocho, se recibió en esta Subprocuraduría oficio DGPV-4110/DV-SE-2826/08 a través del cual el Director General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad informó lo siguiente: ----------

> "(...) que mediante oficio Ref. DGPV-299/DV-SE-125/08 de fecha 26 de Febrero de 2007 esta Dependencia **emitió Dictamen Favorable,** (del cual se anexan en copias certificadas 2 fojas útiles) al estudio de impacto vial presentado por el Ing. José Alemán González mediante escrito de fecha 21 de Noviembre del 2006, conforme a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades de la SEDUVI, con el Folio No. 34629 de fecha 25 de agosto de 2006, para la construcción del conjunto Habitacional 'Cañitas' de 127 departamentos en un terreno de 1,475.00 m^2 con una superficie total de construcción de 6,635.58 m^2, proporcionando 77 cajones de estacionamiento ubicado en el predio antes mencionado y con base a la información proporcionada en el mismo y de la inspección en campo realizada por personal técnico adscrito a esta Dirección General, toda vez que el callejón cañitas tiene circulación en ambos sentidos, es irregular en su trazo, de sección variable y reducida y con el fin de mejorar los accesos y salidas al predio en estudio, se hace necesario que el interesado además de ejecutar las medidas de mitigación propuestas en el estudio, realice las gestiones a que haya lugar para que la circulación en dicho callejón sea de un solo sentido (poniente-oriente) así como en la cerrada cañitas en el tramo comprendido por el callejón cañitas y F.F.C.C. de Cuernavaca, operando en un solo sentido (norte-sur), debiendo instalar en ambos casos los señalamientos correspondientes sobre la base de la

normatividad aplicable bajo su cargo y costo, **sujeto al cumplimiento** de los aspectos antes descritos para el trámite mencionado y el uso señalado, mismos que hasta la fecha no tenemos referencia de su cumplimiento. (...)" ----------

Mediante oficio PAOT/300/4213/2008 del veinticuatro de octubre de dos mil ocho, esta Subprocuraduría solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno en la Delegación Miguel Hidalgo informar el estado en que se encuentra el o los procedimientos administrativos que se haya iniciado en el predio, por la construcción referida, remitiendo en su caso, los documentos soporte correspondientes. ----------

En respuesta al oficio el veinticuatro de noviembre de dos mil ocho, se recibió en esta Subprocuraduría oficio MH/DGJG/PER/8636/2008, por medio del cual el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo informó lo siguiente: ----------

"(...)

Que con fecha siete de mayo de dos mil ocho, se dictó Acuerdo Administrativo con número de oficio MH/DGJG/PER/3300/2008, mediante el cual se ordenó como medida de seguridad, imponer el estado de suspensión de los trabajos de obra, así como la colocación de sellos en la totalidad del inmueble en **Cerrada Cañitas número ocho, Colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo,** en virtud de que: **'Se iniciaron trabajos de obra nueva sobre un predio de 26.75 m de frente con forma irregular con 57.20 metros de fondo, los trabajos realizados consisten en excavación a menos 2.00 m respecto del nivel de banqueta para planta semisótano, con 7.30 m de ancho por 19.30 metros de largo...no presentan la licencia especial de demolición...(sic)**, haciéndose constar que se trataba de un predio de 1,475.00 m2, sin acreditar contar con la Licencia de Construcción Especial en sus modalidades de Demolición y de Excavación y de que se estaba construyendo sobre una superficie mayor a la manifestada, siendo que con fecha siete de mayo de dos mil ocho, se colocaron los sellos números 2445 al 2464, según se hizo constar en el Acta de Suspensión de Actividades de Obras. ----------

Derivado de lo anterior y en virtud de que las irregularidades que originaron la suspensión de actividades fueron subsanadas durante el procedimiento administrativo, por lo que con fecha veinte de agosto de dos mil ocho, se dicto Acuerdo Administrativo con número de oficio MH/DGJG/PER/6459/2008, mediante el cual se ordenó el **LEVANTAMIENTO DEFINITIVO DEL ESTADO DE SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES DE OBRAS Y RETIRO DE SELLOS** números del 2445 al 2464 y del 3952 al 3957 que le fueron impuestos al inmueble de mérito. ----------

Una vez substanciadas las actuaciones procedimentales en que se actúa, con fecha diez de octubre de dos mil ocho, se dictó Resolución Administrativa con

número de oficio **MH/DGJG/PER/7730/2008**, en el cual se determinó ordenar la **CONCLUSIÓN** del procedimiento administrativo. (...)" ----------

Mediante oficio PAOT/300.3-737-2008 del cinco de diciembre de dos mil ocho, 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. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos denunciados materia de investigación en el presente expediente consisten en posibles contravenciones en materia de construcción con motivo de las obras que se realizan en el predio ubicado en Cerrada de Cañitas No. 8, colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo. ----------

De la Construcción. De acuerdo al artículo 7 fracción XXXVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Manifestación de Construcción: Es la declaración, bajo protesta de decir verdad, del propietario o poseedor del inmueble o predio y, en su caso, del Director Responsable de Obra y los Corresponsables, en la que manifiestan su responsabilidad de observar los requisitos legales, previo a construir, ampliar, reparar o modificar una obra y asumen la obligación de cumplir técnica y jurídicamente con las disposiciones legales aplicables, haciéndose sabedores de las penas en que incurren los falsos declarantes. Dicha manifestación surtirá efectos a partir de su registro ante la autoridad competente, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa aplicable al suelo urbano. ----------

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en su artículo 48 dispone que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación el interesado debe presentar el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir la verdad, de cumplir con este reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

Igualmente, el citado Reglamento en su artículo 47, dispone que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos tiene la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

De las constancias que integran el expediente se desprende que se iniciaron los trabajos de obra nueva en el predio, consistentes en excavación a menos 2.00 m respecto del nivel de banqueta para planta semisótano, con 7.30 m de ancho por 19.30 metros de largo, no contando con la licencia especial de demolición y de excavación y estar construyendo sobre una superficie mayor a la manifestada, por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo ordenó imponer como medida de seguridad el estado de suspensión de los trabajos, sin embargo, una vez que las irregularidades fueron

subsanadas se ordenó el levantamiento definitivo del estado de suspensión y el retiro de sellos, ordenando archivar el procedimiento como total y definitivamente concluido. ----------

En este sentido, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa se observó en la fachada del predio un letrero con información relacionada con el Registro de Manifestación de Obra Tipo B No. RMH-185-07 con fecha de vencimiento del veintidós de noviembre de dos mil diez. ----------

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo informó que se cuenta con registro de manifestación de construcción folio RMH-B-185-07 y con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio ZAMA2508207 expedido el veintidós de junio de dos mil siete y que al tratarse de una manifestación de construcción tipo B no requiere de autorizaciones de impacto ambiental y urbano. ----------

De lo expuesto se infiere toda vez que se iniciaron los trabajos de demolición, excavación y construcción sin contar con las autorizaciones respectivas y por tanto la Delegación Miguel Hidalgo ordenó como medida de seguridad la suspensión de trabajos, a la fecha la construcción ubicada Cerrada de Cañitas No. 8, colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio RMH-B-185-07 vigente al veintiséis de noviembre de dos mil diez, por lo que no se constatan violaciones e incumplimientos a la legislación aplicable. ----------

Del uso de suelo. Al respecto, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone en su artículo 22 fracción I, que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los programas de desarrollo urbano, en el caso concreto, aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, actualmente vigente. ----------

La Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal informó que el predio cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio ZAMA2508207 de fecha de expedición veintidós de junio de dos mil siete, en el cual se indica que el inmueble cuenta con zonificación H3/30 por estar dentro del Polígono de Actuación con Potencial de Reciclamiento le corresponde zonificación H4/30 y le aplica Norma de Ordenación 26, la cual impulsa y facilita la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano, correspondiéndole la zonificación H6/20 para hasta 60 viviendas y H6/25 para más de 60 viviendas. ----------

Por su parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo informó que para tramitar el registro de manifestación de construcción con que cuenta el predio se presentó el Certificado referido en el párrafo que antecede, en cumplimiento del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que no se constatan violaciones e incumplimientos a la legislación en la materia, sin embargo, las

autoridades delegaciones deberán asegurarse que efectivamente se trate de vivienda de interés social y popular, en cumplimiento del uso de suelo aplicable. ----------

Del impacto vial. Es de mencionar que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, se observó que la Cerrada de Cañitas es de doble sentido y se encuentra reducida a la mitad ya que se estacionan vehículos de un lado, dejando espacio para el tránsito de un sólo vehículo. ----------

Al respecto, en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio ZAMA2508207 expedido el veintidós de junio de dos mil siete, se prevé que deberán realizar estudio de impacto vial y someterlo a autorización de la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad, obras de conjuntos habitacionales de más de una vivienda que se ubiquen en calles cerradas, callejones, o calles donde el arroyo vehicular se menor a 8.00 metros. ----------

En este sentido, se solicitó a la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad informar si emitió dictamen, por lo que respondió que emitió Dictamen Favorable al estudio de impacto vial presentado por el Ing. José Alemán González mediante escrito del veintiuno de noviembre de dos mil seis, para la construcción del conjunto Habitacional "Cañitas" de 127 departamentos en un terreno de 1,475.00 m^2 con una superficie total de construcción de 6,635.58 m^2, proporcionando 77 cajones de estacionamiento ubicado en el predio, con base en la información proporcionada en el mismo y de la inspección en campo realizada por personal técnico adscrito a esa Dirección General, agregando que el callejón cañitas tiene circulación en ambos sentidos, es irregular en su trazo, de sección variable y reducida y con el fin de mejorar los accesos y salidas al predio en estudio, se hace necesario que el interesado además de ejecutar las medidas de mitigación propuestas en el estudio, realice las gestiones a que haya lugar para que la circulación en dicho callejón sea de un solo sentido (poniente-oriente) así como en la cerrada cañitas en el tramo comprendido por el callejón cañitas y F.F.C.C. de Cuernavaca, operando en un solo sentido (norte-sur), debiendo instalar en ambos casos los señalamientos correspondientes sobre la base de la normatividad aplicable bajo su cargo y costo, sujeto al cumplimiento de los aspectos antes descritos para el trámite mencionado y el uso señalado, mismos que hasta la fecha no tenían referencia de su cumplimiento. --------

Por lo anterior, no se infieren violaciones e incumplimientos en la materia, ya que se cuenta con dictamen favorable, emitido por la Secretaría de Transporte y Vialidad, sin embargo, toda vez que a la fecha no se ha constatado su cumplimento, se solicitará a la citada Secretaría realice las acciones conducentes para asegurar el cumplimento de las medidas propuestas en el estudio, así como las gestiones referidas en el párrafo que antecede. ------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

De las constancias que integran el expediente al rubro citado, es factible deducir que: --------

- El predio ubicado en Cerrada de Cañitas No. 8, colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con zonificación H3/30, por estar dentro del Polígono de Actuación con Potencial de Reciclamiento le corresponde zonificación H4/30 y le aplica Norma de Ordenación 26, la cual impulsa y facilita la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano, correspondiéndole la zonificación H6/20 para hasta 60 viviendas y H6/25 para más de 60 viviendas, lo cual se corrobora con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio ZAMA2508207 de fecha de expedición veintidós de junio de dos mil siete, por lo que no se encuentra violando disposiciones en la materia. ----------
- En materia de construcción, cuenta con registro de manifestación de construcción folio RMH-B-185-07 vigente al veintidós de noviembre de dos mil diez. ----------
- De conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio ZAMA2508207 de fecha de expedición veintidós de junio de dos mil siete, cuenta con dictamen favorable en materia de impacto vial, expedido por la Secretaría de Transporte y Vialidad, sin embargo, toda vez que no se corrobora su cumplimiento, así como de las gestiones referidas en el documento, se solicitará a la Secretaría realice las acciones conducentes para asegurar dicho cumplimiento. ----------

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.- No se infieren violaciones e incumplimientos por la construcción de departamentos en Cerrada de Cañitas No. 8, colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo, sin embargo, las autoridades delegaciones deberán asegurarse que efectivamente se trate de vivienda de interés social y popular y la Secretaría de Transporte y Vialidad del cumplimiento del dictamen favorable en materia de impacto vial, en virtud de las características de la calle referida. ----------

SEGUNDO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción II en apego al articulo Cuarto transitorio contenido en las modificaciones a la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal publicadas en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal el 31 de octubre de 2008. ----------

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

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, para constatar el cumplimiento del uso de suelo del predio, en particular que se trate de vivienda de interés social y popular y a la Secretaría de Transporte y Vialidad para asegurar el cumplimiento del dictamen favorable en materia de impacto vial. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p.- Mtra. Diana Ponce Nava.- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.- Presente.

LVAA/CRC/MVS