RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a dieciséis de diciembre de dos mil once.----------

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; 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-2305-SOT-1144 y Acumulado PAOT-2011-800-SOT-401, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha cuatro de noviembre de dos mil diez, 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 presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de misma fecha, mediante el cual denunció ante esta institución que "(...) *en la calle Alfonso Corona del Rosal 116, Colonia El Tanque, Delegación La Magdalena Contreras, se demolió un inmueble con el objeto de construir un local de autoservicio Aurrera Express violando el uso de suelo de la zona* (...)". ----------

Asimismo, con fecha dieciocho de abril de dos mil once, 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 presentó ante este Organismo Descentralizado, escrito de misma fecha, mediante el cual denunció ante esta institución que "(...) *La contrucción de un "Aurrera Express" en Avenida Alfonso Corona del Rosal número 116, entre las calles de Avenida Luis Cabrera y San Bernabé, Colonia El Tanque, Delegación La Magdalena Contreras. Presumo que esta construcción viola el uso de suelo y este tipo de construcciones está prohibida, además de que existiría un mayor impacto vial en la zona* (...) *Es importante señalar que la Delegación La Magdalena Contreras presenta problemas de escasez de agua, que con la autorización de este tipo de establecimientos agravará todavía más esta situación* (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante los acuerdos de fechas dieciséis de noviembre de dos mil diez y veintinueve de abril de dos mil once, admitió a trámite dichos escritos de denuncia, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial; sin embargo, de las constancias que obran en los expedientes PAOT-2010-2305-SOT-1144 y PAOT-2011-800-SOT-401, iniciados con motivo de las referidas denuncias, se desprende que ambos tuvieron su origen en los mismos hechos, y con el fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, resultó procedente la acumulación del expediente PAOT-2011-800-SOT-401 al expediente PAOT-2010-2305-SOT-1144, por ser éste el primero que se inició; tramitándose en uno solo, lo anterior de conformidad con el Acuerdo de Acumulación de fecha veintinueve de abril del año en curso; en lo que se refiere a las presuntas contravenciones en uso de suelo, construcción, demolición, manejo y disposición

inadecuada de residuos sólidos de manejo especial e impacto urbano en el predio ubicado en calle Alfonso Corona del Rosal 116, Colonia El Tanque, Delegación La Magdalena Contreras. Ambos acuerdos fueron notificados a las personas denunciantes, el primero el día trece de diciembre de dos mil diez vía correo electrónico y el segundo mediante cédula de notificación el día dieciséis de mayo de dos mil once. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SÉPTIMO del Acuerdo PAOT-300/300-5302-2010 de fecha dieciséis de noviembre de dos mil diez, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, el día dos de diciembre de dos mil diez, levantándose el Acta Circunstanciada respectiva, en donde desde el espacio público se constató lo siguiente: ----------

> "(...) *Se observa un inmueble en un nivel con fachada de color vino y herrería negra (...) al parecer se encuentra abandonado y semidemolido. En la fachada se observa un número en color blanco "40 D"; sin embargo, al acercarnos, en una de las ventanas se observa una cartulina con los datos de la obra, la cual señala "Licencia de Construcción Especial para la Demolición Total de la Construcción Existente UBICACIÓN DEL PREDIO: CALLE ALFONSO CORONA DEL ROSAL No. 116 COL. EL TANQUE". A un costado se observa otra cartulina que señala lo siguiente: "RESPONSABLE DE OBRA (...) No. DRO 0033". Así mismo, se observan sellos de Suspensión con números de folio: 002524, 002525, 002520, 002524, 002423, 002522, 002521, colocados por la Subdirección de Verificación y Reglamentos, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras (...) se observa en el interior del inmueble sellos de suspensión, acumulación de cascajo producto de lo que parece serla demolición parcial del inmueble (...) cordones de precaución y señalizaciones de protección civil* (...)".----------

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio número PAOT-05-300/310-471-2010, de fecha dieciséis de noviembre de dos mil diez, dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, mediante el cual se le hizo de conocimiento la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones a las que está sujeto de conformidad con la legislación ambiental y urbana vigente en el Distrito Federal; a fin de que manifestara y remitiera las pruebas que a su derecho convinieren; dicho oficio se notificó mediante instructivo, de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Entidad, el día nueve de diciembre de dos mil diez, fecha en la cual se realizó un segundo reconocimiento de hechos, levantándose el Acta Circunstanciada respectiva, en el cual se constató lo siguiente: ----------

> "(...) *se encuentran colocados sellos de clausura con números de folio: 2438, 2739 y 2740, pertenecientes al expediente número DMC/SVR/OV-131/2010, colocados por la Delegación La Magdalena Contreras* (...)".----------

En relación con el oficio señalado anteriormente, a la fecha de la emisión del presente instrumento, no se ha obtenido respuesta alguna. ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-5303-2010, de fecha dieciséis de noviembre de dos mil diez, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras, informara si contaba con antecedentes de solicitud y/o Registro de la manifestación de construcción para el predio de mérito, así como el certificado de uso de suelo, que en cualquiera de sus modalidades haya sido presentado para el efecto, propordionando al efecto copia simple de los planos arquitectónicos, la memoria descriptiva y la Constancia de Alineamiento y/o número oficial emitida para el predio en cuestión. ----------

Al respecto, el Subdirector de Licencias y Uso del Suelo, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras, mediante el oficio número BD10-1.3.3.1/330/2011, de fecha dieciocho de marzo de dos mil once, informó a esta Entidad lo siguiente: ----------

> "(...) *existe registrada la Manifestación de Construcción tipo "B"* (...) *con folio RMC/039/10 de fecha 29 de septiembre de 2010, para la construcción de una obra nueva con el uso de minisúper con venta de vinos y licores en envase cerrado para llevar, con una vigencia al 29 de septiembre de 2012* (...) *cuenta con el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades con folio No. 23387-183SAGA10 de fecha 11 de mayo de 2010, Alineamiento y Número Oficial con folio No. CANO/214/10, de fecha 14 de Abril de 2010 y memoria descriptiva del proyecto a desarrollar* (...) *cabe mencionar que el inmueble se encuentra actualmente bajo el estado de clausura por parte del área Jurídica* (...)".----------

Al oficio anterior se anexaron copia simple de la siguiente documentación: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para Obra Nueva folio RMC/1039/10, número RMC/039/10, de fecha de recepción veintinueve de septiembre de dos mil diez, para el predio de referencia con una superficie de 476 m², una superficie total por construir de 325.03 m², 9 cajones de estacionamiento y un área libre de 150.97 m² equivalente al 31.72% del total del predio. ----------

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio CANO/214/10, de fecha de expedición catorce de abril de dos mil diez, para el predio ubicado en Calle Corona del Rosal número 116, Colonia El Tanque, Delegación La Magdalena Contreras, la cual no señala restricciones en el mismo. ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio 23387-183SAGA10, de fecha de expedición once de mayo de dos mil diez, en donde se permite la construcción de un minisúper con venta de vinos y licores en envase cerrado para llevar (solo en planta baja) en una superficie máxima de construcción de 333.20 m², sujeta a restricciones, en el total del predio. ----------

- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, la cual coincide con lo registrado en la Manifestación de Construcción. ----------

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-2940-2011, de fecha nueve de junio de dos mil once. Esta Subprocuraduría solicitó información complementaria al citado Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras, a efecto de señalar si contaba con antecedentes de la Licencia de Construcción Especial para Demolición para el predio de referencia, si fue presentado el Plan de Manejo de Residuos Sólidos correspondientes, autorizado por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal; y si el Registro de Manifestación de Construcción en comento cuenta con la Opinión Técnica de Riesgo de la Dirección General de Protección Civil y de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

Al respecto, mediante oficio número BD10-1.3.3.1/1138/11, de fecha doce de agosto de dos mil once, el Subdirector de Licencias y Uso del Suelo, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras, informó a esta Subprocuraduría lo siguiente: ----------

> "(...) *Que si* (sic) *existe antecedente de la Licencia de Construcción Especial de Demolición, suscrita por el Arq. Francisco Wiechers Leal Director Responsable de Obra con N° de registro DRO-0033, con folio N° LEA/028/10 de fecha 12 de julio de 2010* (...) *Cuenta con el Aviso para Demolición ante la*

Secretaría del Medio Ambiente, con folio N° 18342/2010 (...) Dentro de la memoria Descriptiva del Proyecto se señala un estudio de Suelo (...)". ----------

Al oficio anterior se anexó copia simple de la siguiente documentación: ----------

- Solicitud de Licencia de Construcción Especial folio LE/028/10, con sello ante la Ventanilla Única Delegacional doce de julio de dos mil diez. ----------
- Licencia de Construcción Especial para Demolición número 16/010/10/10, folio LE/028/10, de fecha de expedición quince de julio de dos mil diez, con vigencia al quince de julio de dos mil once, para la demolición total de una casa habitación con una superficie por demoler de 652.71 m². ----------
- Formato de Aviso de Demolición folio 18342/2010, presentado ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, el cual registra una superficie a demoler de 652.71 m². ----------
- Dos fojas pertenecientes a la Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico registrado en la Manifestación de Construcción número RMC/039/10, referente al apartado denominado "Detalles del Suelo, Medio de Cultivo y Vegetación". ----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-5304-2010, de fecha primero de abril de dos mil once, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Regulación Ambiental, adscrito a la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informara si en sus archivos existen antecedentes del Aviso de Ejecución de Obra relacionada con el predio de referencia, así como de la presentación y/o autorización del Programa de Residuos Sólidos, producto de la demolición y/o construcción de obra nueva, indicando en su caso el sitio de disposición final autorizado para el efecto y, en caso de no contar con dicha información, solicitara a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental la realización de las acciones de verificación correspondientes. ----------

Al respecto, mediante el oficio SMA/DGRA/DEIA/007891/2010, de fecha diecisiete de diciembre de dos mil diez, el Director General de Regulación Ambiental informó a esta Unidad Administrativa lo siguiente: ----------

"(...) *no se cuenta con antecedentes de gestión de trámite alguno relacionado con el predio en cuestión (...) se ha remitido a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental, copia de su oficio para los efectos procedentes (...)".*----------

En alcance a la respuesta anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-2941-2011, de fecha cinco de junio de dos mil once, esta Subprocuraduría solicitó al Director Ejecutivo de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informara si se realizó visita de verificación al predio objeto de denuncia. En respuesta, el Director Ejecutivo en comento informó mediante los oficios SMA/DEVA/SAPC/04246/2011 y SMA/DEVA/SAPC/04651/2011, de fecha doce y veintiséis de julio de dos mil once, lo siguiente: ----------

"(...) *El día diez de febrero de dos mil once se practicó un acto de inspección, diligencia durante la cual constató que "... es un predio en el que no se realizan actividades de ningún tipo debido a que el inmueble está clausurado por el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal Los sellos indican que el predio está ubicado en Avenida Corona del Rosal No. 40-D oficial 116, Colonia el Tanque, expediente número OMCISURIOV-131/2010..." (...) Derivado de lo anterior (...) se giraron los oficios SMA/DEVA/SAPC/01146/2011 y SMA/DEVA/SAPC/03366/2011, respectivamente, al*

Director General del Instituto de Verificación Administrativa del Gobierno del Distrito Federal con el fin de que informara al suscrito el estado que guarda el procedimiento DMC/SUR/OV-131/2010, sin embargo, mediante oficio INVEADF/CJ/DS11953/2011, el Director de Substanciación del referido Instituto informó a esta Dirección Ejecutiva que: "... no se encontró procedimiento de calificación alguno (...) por lo que resulta probable que dicho procedimiento haya sido iniciado y se encuentre bajo el seguimiento de la Delegación Magdalena Contreras" (...) En fecha cuatro de julio de dos mil once esta Dirección Ejecutiva giró oficio al (...) Director General Jurídico y Gobierno de la Delegación Política Magdalena Conteras con el fin de que informe a esta Dirección Ejecutiva respecto del estado que guarda el procedimiento administrativo en comento (...) En fecha dieciocho de julio de dos mil once esta Dirección (...) recibió (...) Oficio BD10.1.1.2.2.3/001506/2011signado (sic) *por el (...) Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Magdalena Contreras (...) mediante el cual informa (...) que: "... Con fecha 13 de octubre de 2010, se realizó la visita de verificación (...) con fecha 23 de noviembre del 2010, se dictó Resolución Administrativa, donde se acuerda el Levantamiento de Sellos de Suspensión e imponer el estado de Clausura..." (...) En razón de lo anterior esta Dirección Ejecutiva acordó el cierre del presente procedimiento, toda vez que no se desprenden hechos que puedan constituir infracciones a la legislación ambiental que le compete verificar y sancionar en su caso a esta Dirección Ejecutiva (...) lo determinado en el acuerdo de cierre (...) es sin detrimento de las facultades de esta Dirección Ejecutiva (...) para verificar en cualquier momento el cumplimiento de las obligaciones que en materia ambiental debe cumplir (...)".* ----------

Mediante el Oficio PAOT-05-300/300-640-2011, de fecha diez de febrero de dos mil once, esta Subprocuraduría solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras permitir a personal adscrito a esta Entidad, la consulta del expediente número DMC/SVR/OV-131/2010 formado en esa Dirección General a su digno cargo, así como obtener copia simple de las documentales que resulten relevantes, en relación con los trabajos de demolición y construcción en el predio que nos ocupa.----------

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa el día diecisiete de marzo del dos mil once, realizó la consulta del expediente número DMC/SVR/OV-131/2010, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, obteniendo copia simple de los siguientes documentos: ----------

- Acta de Visita de Verificación de fecha trece de octubre de dos mil diez. ----------
- Acuerdo de fecha trece de octubre de dos mil diez, en donde se ordena imponer la Medida de Seguridad consistente en la Suspensión de los trabajos de demolición y/o construcción. ----------
- Acta de Suspensión número DMCINVEADF-032/2010, de fecha quince de octubre de dos mil diez. --------
- Auto Admisorio de fecha diecinueve de octubre de dos mil diez. ----------
- Resolución Administrativa de fecha veintitrés de noviembre de dos mil diez. ----------
- Cédula de notificación de fecha tres de diciembre de dos mil diez, referente a la resolución señalada en el punto anterior. ----------
- Acta de Clausura número DMCINVEADF-151/2010, de fecha tres de diciembre de dos mil diez. ----------

- Oficio número BD10.1.1.2.2.1/105/2011, de fecha veintiuno de febrero de dos mil once, suscrito por el Jefe de la Unidad Departamental de lo Contencioso y Amparos, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras, a través del cual solicita al Subdirector de Verificación y Reglamentos, adscrito a la misma Dirección General, copia certificada del procedimiento de verificación en comento a efecto de substanciar el Recurso de Reclamación interpuesto en contra del auto admisorio de demanda del juicio de nulidad I-903/2011, a través del cual se concedió a la actora del juicio la suspensión solicitada a efecto de retirar los sellos de clausura impuestos por los trabajos de construcción antes citados. ----------

En alcance a la información obtenida, esta Subprocuraduría, mediante el oficio PAOT-05-300/300-2944-2011, de fecha nueve de junio de dos mil once, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras informara el estado en el que se encontraba el procedimiento administrativo abierto con motivo de la visita de verificación número DMC/SVR/OV-131/2010, proporcionando al efecto copia certificada de la resolución administrativa de fecha 23 de noviembre de 2010; así como el juicio de nulidad I-903/2011 instaurado en contra de dicha Resolución. ----------

Al respecto, el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras, mediante el Oficio BD10.1.1.2.2.3./1674/2011, de fecha nueve de agosto de dos mil once, informó lo siguiente: ----------

> "(...) *con fecha 23 de noviembre del 2010, se dicta Resolución Administrativa, donde se acuerda el Levantamiento de Sellos de Suspensión e imponer el estado de Clausura, anexo al presente sírvase encontrar copia certificada de la resolución administrativa antes citada* (...) *en atención al Juicio de Nulidad I-903/2011, este se encuentra pendiente de emitir Sentencia* (...)"----------

Al oficio anterior se anexó copia certificada de la Resolución Administrativa de fecha veintitrés de noviembre de dos mil diez, dictada dentro del expediente DMC/SVR/OV-131/2010, la cual ordena imponer el estado de clausura a los trabajos de construcción realizados en el predio objeto de denuncia, así como la aplicación de una sanción económica del 5% del valor de los trabajos de construcción realizados, toda vez que los desarrolladores no subsanaron en su totalidad las observaciones hechas a su proyecto constructivo por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras, encontrándose entre ellas el no presentar opinión técnica positiva de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal donde indique que la calle Alfonso Corona del Rosal no se encuentra clasificada como vialidad primaria. ----------

Derivado de la información señalada en el párrafo anterior, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal, mediante el oficio PAOT-05-300/300-2942-2011, de fecha nueve de junio de dos mil once, proporcionada copia del oficio número DGPV-2116/DV-SE-1404/10, en donde emitió Opinión Técnica Negativa en materia de vialidad, e informara si con posterioridad emitió Opinión Técnica Positiva al respecto, señalando si la Calle Alfonso Corona del Rosal se vería comprometida por la construcción de un establecimiento mercantil con giro de minisúper en una superficie construida de aproximadamente 325 m² y 9 cajones de estacionamiento. ----------

Al respecto, el Director General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal, mediante el oficio DGPV-1651/DV-SE-1104/11, de fecha once de julio de dos mil once, informó a esta Entidad lo siguiente: ----------

> "(...) *se cuenta con la siguiente información, misma que se anexa en copia simple* (...)

1. *Oficio* ***N° DGPV-211610V-SE-1404/10*** *de fecha 13 de septiembre de 2010 suscrito por el Arq. Sergio Aníbal Martínez Sánchez. Director General de Planeación y Vialidad de la Secretaria de Transportes y Vialidad, mediante el cual se informa que para estar en posibilidades de emitir una opinión, es necesario se complemente la infamación, y considerando que dicho Estudio se ha presentado y revisado en dos ocasiones y a la fecha no se ha complementado, se determina que el trámite para llevar a cabo la construcción de un Minisúper, en el predio ubicado en* ***Calle Alfonso Corona del Rosal N° 116, Colonia El Tanque, Delegación Magdalena Contreras****, se considera como no presentado* (...)

2. *Oficio* ***N° DGPV-2789/DV-SE-1921/10*** *de fecha 06 de diciembre de 2010 suscrito por el Arq. Sergio Aníbal Martínez Sánchez, Director General de Planeación y Vialidad de la Secretaria de Transportes y Vialidad, mediante el cual se informa que para estar en posibilidades de emitir una opinión, es necesario se complemente la información para llevar a cabo la construcción de un Minisúper, en el predio ubicado en* ***Calle Alfonso Corona del Rosal N° 116, Colonia El Tanque, Delegación Magdalena Contreras*** (...)

3. *Oficio* ***N° DGPV-31510V-SE-189/11*** *de fecha 02 de febrero de 2011, suscrito por el Arq. Sergio Aníbal Martínez Sánchez. Director General de Planeación y Vialidad de la Secretaria de Transportes y Vialidad, mediante el cual se emite* ***OPINIÓN FAVORABLE*** *en lo que respecta exclusivamente a vialidad,* ***quedando condicionado a que el promotor lleve a cabo las acciones establecidas en el oficio antes referido****, para llevar a cabo la construcción de un Minisúper en el predio ubicado en* ***Calle Alfonso Corona del Rosal N° 116, Colonia El Tanque, Delegación Magdalena Contreras*** (...)

Al respecto, la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaria de Transportes y Vialidad considera hacer las siguientes ***PRECISIONES****:*

- *Que mediante el oficio* ***N° DGPV-2116/DV-SE-1404/10*** *de fecha 13 de septiembre de 2010,* ***no se negó la Opinión Técnica solicitada****, se informó que el Estudio presentado y revisado en dos ocasiones, y que no se había complementado,* ***se determinó que el trámite se consideraba como no presentado.***

- *Que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Magdalena Contreras vigente, y las Láminas de Alineamientos y Derechos de Vía emitidas por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda,* ***no establecen que la Calle Alfonso Corona del Rosal esté clasificada como una vialidad primaria.***

- *En el Oficio* ***N° DGPV-315/DV-SE-189/11*** *de fecha 02 de febrero de 2011, se emitió* ***OPINIÓN FAVORABLE*** *en lo que respecta exclusivamente a vialidad,* ***quedando condicionado a que el promotor lleve a cabo las acciones establecidas en el oficio en referencia****, asimismo, en el Estudio elaborado por el Promotor de conformidad a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se establece que las vialidades adyacentes al predio en comento, tienen la capacidad para absorber la demanda generada por el proyecto pretendido.*

- *Toda vez que el proyecto pretendido debió Registrar la* ***Manifestación de Construcción Tipo "B" ante el Órgano Político Administrativo en Magdalena Contreras****, ésta es la*

Dependencia que tiene las atribuciones para que se dé cabal cumplimiento a todas las condicionantes para el efecto determinadas, entre otras: instaurar, substanciar, resolver y ejecutar los procedimientos administrativos derivados del ejercicio de sus facultados, por la inobservancia y/o incumplimiento de la normatividad aplicable para dichas construcciones por parte del propietario o poseedor del predio o inmueble, y en su caso, del Director Responsable de Obra, así como la atención a las demandas que ha manifestado la población, por la seguridad que consideran se vería afectada por las mismas (...)". ----------

Mediante el sistema de consulta en línea hecha a través del "Modulo de Atención de Solicitudes de Información y Verificación a Organismos de Gobierno de la PAOT", de fecha diez de marzo de dos mil once, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara si en los archivos de esa Unidad Administrativa obran antecedentes de haber expedido Certificado de Uso del Suelo, en cualquiera de sus modalidades, para el predio objeto de denuncia.----------

Al respecto, mediante respuesta en línea con folio interno 1715 de fecha cuatro de mayo de dos mil once, dentro del expediente interno DRPP/065/2011, la referida Dirección General informó a esta Subprocuraduría que lo siguiente: ----------

"(...) *se localizaron los siguientes certificados: Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 38953-181BEER09, fecha de expedición del 16 de Julio de 2009 (...) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio 23387-183SAGA10, de fecha de expedición del 11 de Mayo de 2010* (...)".----------

Anexos a la respuesta anterior, se enviaron archivos electrónicos de los certificados señalados en la misma. ------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-2985-2011, de fecha diez de junio de dos mil once, esta Subprocuraduría solicitó al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informara si ese Organismo contaba con la factibilidad para suministrar el servicio de agua potable y/o conexión a la red de drenaje a un establecimiento mercantil con giro de minisúper en una superficie construida de aproximadamente 325 m² ubicado en el predio objeto de denuncia. ----------

Al respecto, el Director de Verificación Delegacional y Conexiones, adscrito al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante el oficio número GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-144275/2011, de fecha treinta de agosto de dos mil once, informó a esta Entidad lo siguiente: ----------

"(...) *para este inmueble no existe antecedente alguno respecto a los trámites de Dictamen de Factibilidad de Servicios, ni de Conexión de los Servicios Hidráulicos* (...) *se tiene conocimiento que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, bajo el amparo del Convenio de Coordinación para la Transición Normativa en materia de Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, emitió para este predio en el mes de junio de 2010, el Certificado Único folio 23387-183SAGA10, el cual autoriza la construcción de un minisúper en una superficie de 333.20 m²* (...)".----

Por otra parte, mediante los oficios números PAOT-05-300/310-18-2011 y PAOT-05-300/300-2943-2011, de fecha diez de enero y nueve de junio de dos mil once, respectivamente, 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 denuncias, mismos que fueron notificados vía los estrados de esta Subprocuraduría. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados en el presente expediente se refieren a los presuntos incumplimientos en las materias de uso de suelo, construcción, demolición, disposición de residuos sólidos de manejo especial e impacto urbano derivado de las obras que se realizan en el predio ubicado en Calle Alfonso Corona del Rosal número 116, Colonia El Tanque, Delegación La Magdalena Contreras. ----------

Respecto del uso de suelo y de la construcción

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone 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 presente y futuras del Distrito Federal. -----

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley señala 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 señalan 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 señala que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de 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.----------

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su artículo 47, establece que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. La Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda del Distrito Federal las expedirá en los términos que señale esta Ley y su Reglamento. ----------

Ahora bien, de acuerdo a lo señalado en los artículo 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. ----------

En el mismo sentido, la Ley de Desarrollo Urbano referida establece en su artículo 89 que, entre otros, los **certificados** y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por **error**, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, **promoverá el procedimiento de lesividad** ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. ----------

Respecto de la construcción, de conformidad con el artículo primero, 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. ----------

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcción vigente para el Distrito Federal, precisan 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. ----------

Al respecto, el artículo 51 fracción II de dicho ordenamiento señala que la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional. ----------

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, la **Delegación** y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá **las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. **Las verificaciones** a que se refiere este Reglamento **tienen 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**, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

En caso de que la Manifestación de Construcción no contenga los requisitos o no se acompañe de los documentos que señala el artículo 53 del citado reglamento, la autoridad competente tendrá la facultad de prevenir por escrito y por una sola vez, en atención al artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, al interesado o al representante legal, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención, subsanar la misma y en caso de que no se subsane dicha irregularidad, se tendrá por no presentada.----------

En este sentido, el artículo 256 último párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala que procederá la **revocación** del registro de manifestación de construcción cuando sobrevengan cuestiones de oportunidad o interés público en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. -------

En el caso que nos ocupa, al predio ubicado Calle Alfonso Corona del Rosal número 116, Colonia El Tanque, Delegación La Magdalena Contreras, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras vigente, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiocho de enero de dos mil cinco, dispone que la **zonificación** aplicable para el predio en comento es **HC/3/30/R** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, **3 niveles** máximo de construcción, **30% mínimo de superficie libre**), con una densidad Restringida (1 vivienda por cada 500 m^2 de terreno); adicionalmente, el Sitema de Información Geográfica de CIUDADMEX (SIG) indica que el predio de referencia podrá tener una **superficie máxima de construcción** sujeta a restricciones de **1011 m^2**. ----------

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría, los días dos y nueve de diciembre de dos mil diez, respectivamente, de los cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes, documentales públicas que se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, se constató un inmueble en un nivel semidemolido, el cual contaba con sellos de suspensión y posteriormente de clausura instaurados por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras. ----------

Asimismo, derivado del análisis realizado a la información proporcionada por el Subdirector de Licencias de Uso del Suelo, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras, mediante los oficios BD10-1.3.3.1/330/2011 y BD10-1.3.3.1/1138/2011, se desprenden diversas inconsistencias. En primer lugar, es importante señalar que el predio objeto de denuncia cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva, número de registro RMC/039/10, con vigencia del veintinueve de septiembre de dos mil diez al veintinueve de septiembre de dos mil doce, para la construcción de un minisúper con venta de vinos y licores en envase cerrado para llevar, en una superficie total por construir de **325.03 m^2**, nueve (9) cajones de estacionamiento en una superficie de 55.55 m^2, y una superficie libre de 150.97 m^2, comprendiendo un 31.72% del total de la superficie del predio. ----------

A efecto de acreditar el uso de suelo de la construcción que se pretende ejecutar, los desarrolladores presentaron junto con el Registro de Manifestación de Construcción el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades con número de folio 23387-183SAGA10, de fecha de expedición once de mayo de dos mil diez, el cual obra en los archivos de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en donde señala que al predio de referencia le corresponde la zonificación HC/3/30/R y se permite la construcción de un **minisúper con venta de vinos y licores en envase cerrado para llevar (sólo en planta baja)** en una **superficie** máxima construida de **333.20 m^2**, sujeta a restricciones, entre las que se encuentran el que **no podrá instalarse**, de conformidad con el artículo 77 de la Ley de Establecimiento Mercantiles del Distrito Federal, **a menos de 300 metros a la redonda de un centro de educación básica**. ----------

Adicionalmente, en el cuerpo de dicho certificado se señalan las Normas de Ordenación Particular que le aplican al predio en comento y al proyecto constructivo en específico: La Norma Particular en Zonificación HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja); las Normas de Imagen Urbana; Arbolamiento y Anuncios. ----------

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en la Magdalena Contreras vigente y el Sistema de Información Geográfica (SIG), al predio objeto de denuncia, le aplican las siguientes normas de ordenación: Norma de Ordenación General sobre el Cálculo del Número de Viviendas Permitidas; Norma Particular en Zonificación HC; Normas de Imagen Urbana; **Zonas que requieren Estudio Geotécnico para Construcciones Nuevas**; Arbolamiento; Anuncios y Conjuntos Habitacionales; de las cuales la Norma de Ordenación General sobre el Cálculo del Número de Viviendas Permitidas y la Norma Particular sobre Conjuntos Habitacionales no son aplicables al proyecto constructivo específico del minisúper. ----------
En este sentido, atendiendo a lo señalado en el artículo 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo señalado, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de enero de mil novecientos noventa y seis, se desprende que el citado instrumento es un documento oficial expedido por el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en el que **se hace constar lo que los programas vigentes disponen en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado**, sobre si un uso del suelo está permitido o prohibido, el cual se elabora, bajo determinadas características, para la construcción de hasta 5,000 metros cuadrados de construcción para uso comercial, industrial y de servicios, excepto para los proyectos que requieran estudio de impacto urbano o urbano-ambiental de acuerdo al Sistema de Información Geográfica. ----------

En consecuencia, si la finalidad de la emisión de un certificado con las citadas características es señalar lo que los programas de desarrollo urbano vigentes disponen en materia de uso de suelo y normas de ordenación para un predio determinado y para un proyecto específico, como lo es en el caso concreto la construcción de un minisúper en la superficie y con las particularidades señaladas por el desarrollador, luego entonces al omitir mencionar en el cuerpo de dicho Certificado una norma de ordenación particular aplicable al caso concreto, como lo es la Norma Particular sobre **Zonas que requieren Estudio Geotécnico para Construcciones Nuevas**, se vició la emisión de dicho instrumento por existir un error desde su origen, por tanto corresponde a la Dirección General de Asunto Jurídico de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal realizar las acciones jurídicas tendientes a declarar la nulidad del citado instrumento, de conformidad con el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Distrito Federal. ----------

Ahora bien, respecto de la Norma Particular sobre **Zonas que requieren Estudio Geotécnico para Construcciones Nuevas**, contemplada dentro del citado Programa Delegacional, señala que **dada la alta vulnerabilidad ante riesgos Geológicos** en la Delegación La Magdalena Contreras, se establece la necesidad de **contar con Opinión Técnica de Riesgo de la Dirección General de Protección Civil y de la Dirección General de Administración Urbana de la SEDUVI**, para construcciones nuevas **en las colonias** con suelos con pendiente mayor al 15% y en los predios con colindancias de las zonas de barrancas de la Delegación, lo mismo para los programas de regularización de los asentamientos en suelo de conservación, las colonias que requieren esta opinión son: Lomas de San Bernabé, Pueblo de San Bernabé Ocotepec, Las Cruces, **El Tanque**, Los Padres, San Bartolo Ameyalco, La Malinche, Atacaxco, Palmas, Barros Sierra, La Carbonera, Pueblo Nuevo Alto y los asentamientos en suelo de conservación incluidos en el presente programa. ----------

En este sentido, el proyecto constructivo requiere de la emisión de Opinión Técnica de Riesgo de la Dirección General de Protección Civil y de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. Sin embargo, de la misma información proporcionada por el Subdirector de Licencias de Uso del Suelo, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras, no se desprende la existencia de dichas opiniones técnica, en su defecto dicha Unidad Administrativa se concretó a señalar que "(...) *Dentro de la memoria Descriptiva del Proyecto se señala un estudio de Suelo* (...)". ----------

Al respecto, esta Subprocuraduría considera que el citado estudio resulta insuficiente y no sustituye en forma alguna a la Opinión Técnica de dos autoridades administrativas facultadas para dicho fin, por las siguientes razones de hecho y de derecho. En primer término porque la finalidad de dicha opiniones va encaminada más allá a las características físicas aparentes del predio específico, concatenan características morfológicas imperantes en toda la Delegación La Magdalena Contreras, las cuales establecen la vulnerabilidad de determinadas zonas y colonias, circunstancia que un estudio de suelo difícilmente puede comprender. En segundo lugar, porque el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano es un instrumento jurídico de observancia general y obligatoria, y toda vez que dentro de la norma particular señalada en el párrafo anterior no se desprenden excepciones a la emisión de dichas opiniones técnicas, resulta imperante que se hayan emitido las mismas. ----------

En este orden de ideas, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras, debió de haber requerido en términos del artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal al Propietario o al Director Responsable de Obra a efecto de que presentaran dicha documentación y, en caso de no subsanar la prevención señalada, se tuviera como no presentado el Registro de Manifestación de Construcción número RMC/039/10, situación que no aconteció. ----------

Adicionalmente, como resultado de la Orden de Visita de Verificación número DMC/SVR/OV-131/2010, realizada por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras, se encontraron contravenciones al Reglamento de Construcciones, a las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, a las Normas de Ordenación General y al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades; razón por la cual se impusieron, en primer lugar sellos de suspensión como medida precautoria, y mediante la resolución de fecha veintitrés de noviembre de dos mil diez, se ordenó la clausura de los trabajos de construcción y la imposición de una sanción económica del 5% del valor de los trabajos de construcción realizados en el inmueble de referencia. ----------

Al respecto de las contravenciones señaladas en el párrafo anterior, es importante destacar las referentes al Certificado Único de Zonificación multicitado. En primer término, de conformidad con la información proporcionada por el Subdirector de Licencias y Uso del Suelo, adscrito a la Dirección General de Óbras y Desarrollo Urbano de esa Delegación, el propietario del predio en comento no desahogó la prevención hecha por esa Unidad Administrativa a efecto de presentar por escrito el compromiso de omitir la venta de vinos y licores en embace cerrado para llevar, toda vez que de acuerdo con el Certificado folio 23387-183SAGA10, restringe el uso de suelo solicitado a que no pueda ser instalado a menos de 300 metros a la redonda de un centro de educación básica, tal y como se refirió en párrafos anteriores, y a decir de dicha Subdirección, existen cuatro centros educativos dentro de ese perímetro, por lo que no podrá ejercer ese uso. ----------

En segundo término, dicha Subdirección señala que el propietario debe presentar la opinión técnica de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal, donde indique que la calle Alfonso Corona del Rosal no es vialidad primaria. Al respecto, derivado de la información proporcionada por el Director de General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal mediante el oficio DGPV-1651/DV-SE-1104/11, se concluye que si bien es cierto la primera solicitud de opinión hecha a esa Dirección General por el propietario del predio referido se tuvo por no presentada por no cumplimentar una prevención; mediante el oficio DGPV-315/DV-SE-189/11, de fecha dos de febrero de dos mil once, se emitió Opinión Favorable condicionada en impacto vial. Adicionalmente, señala que de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras y las Láminas de Alineamiento y Derechos de Vía emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, la Calle Alfonso Corona del Rosal no está clasificada como vialidad primaria. En consecuencia, la contravención encontrada por la Delegación en

esta materia, se encuentra subsanada parcialmente, por lo que correspondería a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras el corroborar su cumplimiento, previo al otorgamiento del visto bueno de uso y ocupación. ----------

Sin embargo, dado que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades con número de folio 23387-183SAGA10 se encuentra viciado de origen, toda vez que no contempla dentro de su emisión la Norma Particular sobre Zonas que requieren Estudio Geotécnico para Construcciones Nuevas, tal y como se señaló con antelación, incumpliendo con ello con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Registro de Manifestación de Construcción número RMC/039/10, en consecuencia incumple con la citada Ley, por lo que resulta procedente la revocación del citado Registro de Manifestación de Construcción en términos del artículo 256 último párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Lo anterior es así, toda vez que de conformidad con el artículo 1° del Reglamento de Construcciones en cita, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias son de orden público e interés social y que toda obra de construcción, 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, de la cual emanan las normas de ordenación, por lo tanto la construcción de un minisúper con venta de vinos y licores en envase cerrado para llevar en una superficie construida de 333.20 m² incumple con las disposiciones del Reglamento de Construcciones. ----------

Del impacto urbano

El artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal señala que el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. ----------

El mencionado Reglamento, en su artículo 77 fracciones II y III establece que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano–ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción y de usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción. ----------

En este sentido, de conformidad con los artículos 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de enero de mil novecientos noventa y seis, vigente al momento de la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades número folio 23387-183SAGA10, presentado para el proyecto constructivo que se desarrolla en el predio objeto de denuncia, y 125 fracción II del citado Reglamento, se desprende que el Certificado referido es un documento oficial expedido por el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, integrado con las **opiniones técnicas** de las unidades administrativas competentes y en el que se hace constar la **posibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, de impacto ambiental, vialidad y uso del suelo**, para la **construcción de hasta cinco mil metros cuadrados de construcción para uso comercial, industrial y de servicios**, excepto para los proyectos que requieran estudio de impacto urbano o urbano-ambiental, conforme al Sistema de Información Geográfica. La vigencia de este certificado es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición. ----------

En el caso que nos ocupa, la expedición del Certificado constituye la posibilidad de dotación de los servicios de agua y drenaje, de las medidas de mitigación que por impacto vial e impacto ambienta pudieran suscitarse, por lo que las obras de construcción realizadas en el predio ubicado en Calle Alfonso Corona del Rosal número 116, Colonia La Cruz, Delegación La Magdalena Contreras, no requieren de la expedición de un dictamen en impacto urbano-ambiental ni vial. ----------

Reforzando lo señalado en el párrafo anterior, derivado de la información proporcionada por el Director de Verificación Delegacional y Conexiones, adscrito al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, y por el Director General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal; el proyecto constructivo en comento cuenta con la factibilidad, por un lado, de ser dotado del servicio de agua y drenaje en atención al Convenio de Coordinación para la Transición Normativa en Materia de Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades; y por otro, cuenta con Opinión Favorable en vialidad folio DGPV-315/DV-SE-189/11, de fecha dos de febrero de dos mil once, condicionada a que los desarrolladores:

- Realicen el pago por el aprovechamiento para prevenir, mitigar o compensar los efectos de Impacto Vial, de conformidad con el artículo 301 inciso b) del Código Fiscal del Distrito Federal. ----------

- En acceso y salidas deben proporcionar un área de transición en la entrada y salida de vehículos, a efecto de dar condiciones de seguridad y operación hacia las vialidades, debiendo ser seguras y expeditas y no permitir el estacionamiento ni realizar maniobras frente al predio. ----------

- No permitan hacer fila en las vialidades de la zona de influencia en la etapa de operación y funcionamiento del minisúper. ----------

- El proyecto ejecutivo deberá cumplir con lo establecido en el Capítulo 2, "Numeral 2.2. Accesibilidad de las edificaciones" y "Numeral 2.3. Accesibilidad a espacios de uso común", de las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico. ----------

- Durante las etapas de construcción, los camiones de carga deben realizar las maniobras de carga y descarga dentro del predio. ----------

- A efecto de mejorar la circulación vial y atender los puntos estratégicos de conflicto vial en la Delegación La Magdalena Contreras, se propone elaborar el Proyecto para el señalamiento horizontal y vertical, incluyendo dispositivo de control de tránsito, sobre las Avenidas Luis Cabrera, entre Avenida de Las Torres y San Bernabé, y sobre Avenida de las Torres en el tramo comprendido entre Cuauhtémoc y Avenida Luis Cabrera. ----------

En este sentido, esta Unidad Administrativa concluye que se cumple con la normatividad aplicable en materia de factibilidad de servicios y vial, toda vez que las obras de construcción realizadas en el predio ubicado en Calle Alfonso Corona del Rosal número 116, Colonia La Cruz, Delegación La Magdalena Contreras, con un destino para minisúper, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades con número de folio 23387-183SAGA10, aunado a que no rebasa los 5,000 m² de construcción; esto con independencia del análisis realizado en el apartado anterior denominado "Respecto del uso del suelo y de la construcción" sobre la validez del Certificado en comento. ----------

Respecto de la Demolición y disposición de residuos sólidos de manejo especial,

El artículo 61 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala 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. ----------
De acuerdo con los artículos 55 y 57 fracción IV del Reglamento señalado en el párrafo anterior, se entiende por licencia de construcción especial el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, **demoler** o desmantelar una obra o instalación; entre las diversas modalidades de licencias de construcción especial que existen se encuentra la de **Demolición**. ----------

El artículo 58 fracción IV del citado reglamento señala que para obtener la licencia de construcción especial, se deben entregar, entre otros documentos, la memoria descriptiva del procedimiento que se vaya a emplear y la indicación del sitio de disposición donde se va a depositar el material producto de la demolición, así como las Medidas de protección a colindancias, y en su caso, el programa a que se refiere el artículo 236 del citado instrumento, el cual indicará el orden, volumen estimado y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la edificación. En caso de prever el uso de explosivos, el programa señalará con toda precisión el o los días y la hora o las horas en que se realizarán las explosiones, que estarán sujetas a la aprobación de la Delegación. ----------

Por su parte, el artículo 32 del Reglamento Impacto Ambiental y Riesgo que las actividades de demolición que consideren inmuebles de más de sesenta metros cuadrados y hasta diez mil metros cuadrados de construcción, además de cumplir con las obligaciones a seguir señaladas en el artículo 31 respecto a los horarios de trabajo, medidas de protección a colindancias, mitigación de ruido y polvo, así como disposición de los residuos que se generen, requerirán de la presentación de un aviso ante la Secretaría del Medio Ambiente. ----------

Al respecto, derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría, el día dos de diciembre de dos mil diez, del cual se levantó el acta circunstanciada respectiva, documental pública que se valora en los términos señalados en el apartado "Respecto del uso del suelo y de la construcción", se constató un inmueble en un nivel semidemolido, un letrero señalando la Licencia de Construcción Especial para Demolición Total del inmueble objeto de denuncia, sin señalar el número de la misma, y acumulación de residuos sólidos de manejo especial (cascajo) al interior del predio. ----------

De la información proporcionada a esta Subprocuraduría por el Subdirector de Licencias y Usos del Suelo, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras, se desprende, respecto de los trabajos de demolición, que se tramitó la **Licencia de Construcción Especial número 16/010/10/10** folio LE/028/10, con vigencia del quince de julio de dos mil diez al quince de julio de dos mil once, para la **demolición total** de una casa habitación en una superficie de **652.72 m²**; además de existir, de conformidad con el formato de solicitud de licencia de construcción especial de fecha seis de julio de dos mil diez, la memoria descriptiva de demolición, programa de demolición y medidas de protección a colindancias; por lo que los trabajos de demolición cumplen con lo señalado en los artículos 58 fracción IV y 236 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

En relación con la **disposición de residuos sólidos de manejo especial** producto de los trabajos de demolición, mediante oficio SMA/DGRA/DEIA/007891/2010, de fecha diecisiete de diciembre de dos mil diez, el Director General de Regulación Ambiental, adscrito a la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informó a esta Subprocuraduría que en sus archivos no obra Aviso de Demolición para el predio referido, incumpliendo con ello

el artículo 32 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, por lo que solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de dicha Secretaría, realizara la inspección correspondiente, ejecutándose dicha diligencia el día diez de febrero de dos mil once, constatando los sellos de clausura impuestos por la Delegación La Magdalena Contreras, por lo que se acordó el cierre del procedimiento, toda vez que no hay actividades que puedan constituir infracciones a la legislación ambiental. ----------

No obstante, existen inconsistencias en cuanto a la presentación del Aviso de Demolición, toda vez que de conformidad con la información proporcionada por el Subdirector de Licencias y Uso del Suelo, para la Licencia Especial de Demolición se presentó el Aviso de Demolición folio 18342/2010, con sello de recepción de oficialía de partes de la Dirección General de Regulación Ambiental del doce de julio de dos mil diez. En consecuencia, de presentar una nueva Licencia de Construcción Especial y reanudarse las obras de demolición, correspondería al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras solicitar a la Dirección General de Regulación Ambiental la información referente a la presentación del Aviso de Demolición correspondiente.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación, se realizó respecto al presunto incumplimiento en materia de uso de suelo, construcción, demolición, disposición de residuos sólidos de manejo especial e impacto urbano derivado de las obras que se realizan en el predio ubicado en la Calle Alfonso Corona del Rosal número 116, Colonia El Tanque, Delegación La Magdalena Contreras, desprendiéndose lo siguiente: ----------

- **Del uso de suelo y construcción: respecto del uso de suelo** incumple el Programa de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación La Magdalena Contreras, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades con número de folio 23387-183SAGA10, expedido para la construcción del minisúper con venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado para llevar, fue erróneamente emitido al omitir establecer en el mismo, la aplicación de la Norma Particular sobre Zonas que requieren Estudio Geotécnico para Construcciones Nuevas, contemplada dentro del citado Programa Delegacional, por lo que con fundamento en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, realizar las acciones jurídicas tendientes a declarar la nulidad del Certificado en comento. ----------

  Adicionalmente, el proyecto constructivo no cuenta con las opiniones técnicas de la Dirección General de Protección Civil de la Secretaría de Protección Civil y de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas del Distrito Federal, requeridas por la Norma Particular omitida, aunado a que incumple con la restricción señalada en el Certificado mismo, referente a que el uso de suelo solicitado no podrá ejercerse a menos de 300 metros a la redonda de un centro de educación básica, de conformidad con el artículo 77 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, y toda vez que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras señaló que existen cuatro centros educativos dentro de dicho perímetro. -------

  Respecto de la **construcción** incumple, toda vez que el proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número RMC/039/10, no atiende lo establecido en el artículo 1 segundo párrafo, en relación con el artículo 245, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, es decir, no cumple con el Programa Delegacional correspondiente a La Magdalena

Contreras, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables, al ser presentado bajo el amparo de un Certificado emitido con error y sin presentar los opiniones técnicas de riesgo de la Dirección General de Protección Civil de la Secretaría de Protección Civil y de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas del Distrito Federal, contempladas dentro de la Norma Particular "Zonas que requieren Estudio Geotécnico para Construcciones Nuevas", por lo que la citada Manifestación fue registrada mediando error de hecho y de derecho, contraviniendo disposiciones de orden público e interés social, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras revocar el Registro de Manifestación en términos del artículo 256 último párrafo del citado Reglamento. ----------

Adicionalmente, la Dirección General Jurídica y de Gobierno encontró, como resultado de las acciones de verificación realizadas bajo la Orden número DMC/SVR/OV-131/2010, contravenciones al Reglamento de Construcciones, a las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, a las Normas de Ordenación General y al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades, razón por la cual mediante la resolución de fecha veintitrés de noviembre de dos mil diez, se ordenó la clausura de los trabajos de construcción y la imposición de una sanción económica del 5% del valor de los trabajos de construcción realizados. No obstante, existe juicio de nulidad número I-903/2011 instaurado en contra del citado instrumento, por lo que corresponde a dicha Unidad Administrativa informar a esta Subprocuraduría el resultado de la sentencia emitida en el mismo, así como su cumplimiento. ----------

- **Impacto urbano:** cumple con la normatividad aplicable en materia de factibilidad de servicios y vial, en específico con los artículos 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de enero de mil novecientos noventa y seis, 77 fracción II y 125 de su Reglamento toda vez obras de construcción realizadas en el predio ubicado en Calle Alfonso Corona del Rosal número 116, Colonia La Cruz, Delegación La Magdalena Contreras, con un destino para minisuper, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades con número de folio 23387-183SAGA10, aunado a que no rebasa los 5,000 m² de construcción; esto con independencia del análisis realizado en el apartado anterior denominado "Respecto del uso del suelo y de la construcción" sobre la validez del Certificado en comento. ----------

- **Demolición y disposición de residuos sólidos de manejo especial:** los trabajos de demolición cumplen con lo señalado en los artículos 58 fracción IV y 236 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que contó con la Licencia de Construcción Especial número 16/010/10/10, folio LE/028/10, con vigencia del quince de julio de dos mil diez al quince de julio de dos mil once, para la demolición total de una casa habitación en una superficie de 652.72 m²; además de existir, de conformidad con el formato de solicitud de licencia de construcción especial de fecha seis de julio de dos mil diez, la memoria descriptiva de demolición, programa de demolición y medidas de protección a colindancias; no obstante, dicha licencia dejó de ser vigente, por lo que en caso de continuar con los trabajos de demolición en el predio referido, los desarrolladores deberán tramitar una nueva licencia de construcción especial para demolición. ----------

  Respecto de la **disposición de residuos sólidos de manejo especial** producto de los trabajos de demolición, aún y cuando de conformidad con el artículo 32 del Reglamento Impacto Ambiental y Riesgo los desarrolladores del proyecto constructivo tenían la obligación de presentar un Aviso de Demolición ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, existen inconsistencias en cuanto a la expedición del citado Aviso, toda vez que de conformidad con la información proporcionada por el Subdirector de Licencias y Uso del Suelo de la Delegación La

Magdalena Contreras, para la Licencia Especial de Demolición se presentó el Aviso de Demolición folio 18342/2010, con sello de recepción de oficialía de partes de la Dirección General de Regulación Ambiental del doce de julio de dos mil diez; en consecuencia, de presentar una nueva licencia de construcción especial y reanudarse las obras de demolición, correspondería al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras solicitar a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal información referente a la presentación del Aviso de Demolición correspondiente. ----------

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.- Los responsables de la obra ubicada en Calle Alfonso Corona del Rosal número 116, Colonia El Tanque, Delegación La Magdalena Contreras, incumplen con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, así como con las disposiciones aplicables contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, todas del Distrito Federal, y las derivadas de dichos ordenamientos. ----------

SEGUNDO.- Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, realizar las acciones jurídicas tendientes a declarar la nulidad del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades con número de folio 23387-183SAGA10, de fecha de expedición once de mayo de dos mil diez, informando a esta Subprocuraduría de manera pormenorizada sobre las acciones y determinaciones que se generen al respecto. ----------

TERCERO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras, iniciar el procedimiento administrativo para revocar el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número RMC/039/10, de fecha veintinueve de septiembre de dos mil diez, informando a esta Subprocuraduría de manera pormenorizada sobre las acciones y determinaciones que se generen al respecto. ----------

CUARTO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras informar a esta Subprocuraduría sobre el resultado de la sentencia emitida en el juicio de nulidad número I-903/2011 instaurado en contra de la resolución administrativa de fecha veintitrés de noviembre de dos mil diez, así como la orden y acta de clausura dictadas dentro del procedimiento número DMC/SVR/OV-131/2010. ----------

QUINTO.- 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. ----------

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

SÉPTIMO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a las direcciones generales de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras. ----------

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

C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.
REMG/[illegible]P/AMA/WPB