



Expediente: PAOT-2015-69-SOT-15

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintinueve de abril de dos mil quince. -----

La Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III, 30 BIS, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, 90 fracción I y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-69-SOT-15, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha cinco de enero de dos mil quince, 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 denuncia ante esta Institución que en calle Fuego, número 737, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón "(...) *la demolición de una cada (sic) habitación con la finalidad de realizar de realizar (sic) una nueva construcción (posiblemente oficinas) (sic), dichas actividades son realizadas presuntamente sin contar con los permisos correspondientes (...)*". -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha quince de enero de dos mil quince, se admitió a trámite la denuncia por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo, demolición y construcción por las actividades en calle Fuego, número 737, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, radicándose en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2015-0069-SOT-15, el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante vía correo electrónico de fecha veinte de enero de dos mil quince. -----

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, los días doce de enero y veinte de febrero de dos mil quince, en las inmediaciones del predio ubicado en Fuego, número 737, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, levantando al efecto las actas circunstanciadas correspondientes en las que se asentó lo siguiente: -----

Acta circunstanciada de fecha doce de enero de dos mil quince: -----





Expediente: PAOT-2015-69-SOT-15

"(...) En la barda se observa colocada una malla ciclónica de aproximadamente dos metros de altura con tiras plásticas, sobre la cual está colocado un trozo de madera con los datos de la licencia de construcción especial para demolición en la cual se lee lo siguiente: "N. V.U.06/096/2014/01 (demolición) (...) Fecha de expedición 8/Diciembre/2014, Fecha de vencimiento 7/Marzo 2015 (...) Por un resquicio de los tapiales de madera, así como por encima de los mismos se observa al interior del predio una retroexcavadora con martillo hidráulico realizando actividades de demolición de paredes y estructuras de lo que fuera una casa en la parte norte del predio (...)". -----

Acta circunstanciada de fecha veinte de febrero de dos mil quince: -----

"(...) El predio consta de quince metros de frente por aproximadamente veinte de fondo, en el lado Norte y hasta el fondo del mismo se observan dos montículos de piedra ígnea (...) a mitad del terreno existe una excavación de aproximadamente metro y medio de profundidad en la cual se observa una máquina retroexcavador con martillo hidráulico. En el lado Noreste se puede observar que parte de la barda que delimitaba con el predio contiguo fue demolida, por lo que no existe una división física entre el predio denunciado y el contiguo (...)". -----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-0171-2015 de fecha diecinueve de enero de dos mil quince, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informar si contaba con antecedente de certificado de zonificación en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de investigación, sin que a la fecha se cuente con respuesta por parte de esa autoridad. -----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-173-2015 de fecha veinte de enero de dos mil quince, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informar si cuenta con Aviso de demolición y Plan de Manejo de Residuos Sólidos. En respuesta, en fecha doce de febrero de dos mil quince, esta Subprocuraduría recibió el oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/001171/2015, mediante el cual esa Dirección General informó que cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y Plan de Manejo de Residuos Sólidos, mismos que fueron remitidos. -----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-0172-2015 de fecha veinte de enero de dos mil quince, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informar si otorgó Licencia de Construcción Especial para demolición V.U.06/096/2014/01, y si cuenta con Certificado de uso de Suelo, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Memoria Descriptiva, Aviso de demolición y Plan de Manejo de Residuos Sólidos para el predio objeto de investigación. En respuesta, mediante oficio DGODU/CDU/0095/2015 recibido en fecha seis de febrero de dos mil quince, el Coordinador de Desarrollo Urbano remitió Licencia de Construcción Especial, Constancia de Alineamiento y Número





Expediente: PAOT-2015-69-SOT-15

Oficial, Declaratoria de Cumplimiento Ambiental de demolición, Plan de Manejo de Residuos Sólidos, informando que a la fecha no se cuenta con ingreso de manifestación de construcción. -----

En tal virtud, mediante oficio PAOT-05-300/300-976-2015 de fecha veintitrés de febrero de dos mil quince, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón implementar acciones de verificación en materia de construcción en el predio de referencia. En respuesta, con oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/1168/2015 recibido en fecha veinticinco de marzo de dos mil quince, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras de esa Delegación informó que en fecha seis de febrero de dos mil quince se realizó visita de verificación en el inmueble objeto de investigación iniciando procedimiento administrativo número 069/UDVO/2015. -----

Mediante oficio PAOT-05-300/320-145-2015 de fecha ocho de abril de dos mil quince, 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, dicho oficio fue notificado vía correo electrónico de fecha ocho de abril de dos mil quince. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación son los relativos a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, demolición y construcción por las actividades en calle Fuego, número 737, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. -----

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

Uso de Suelo

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece las bases de la política del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.-----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo





Expediente: PAOT-2015-69-SOT-15

Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.-----

De igual forma, el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, determinan la clasificación del suelo y la zonificación primaria como suelo urbano y suelo de conservación. -----

A su vez, el artículo 51 fracción I de la Ley en cita, señala que para la zonificación de suelo urbano, considerará los usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacio abierto y área verdes. -----

En este sentido, el artículo 125 del Reglamento de la Ley en referencia, establece la clasificación de los certificados de zonificación, dentro de los cuales se establece, en la fracción I, que el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Permitidos es el documento en el que se hacen constar todas las posibles formas de utilización que los programas vigentes disponen en materia de usos del suelo y normas de ordenación para un predio determinado en función de la zonificación correspondiente. -----

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas, en las que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de actividades de demolición y excavación en el predio objeto de investigación. -----

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, respecto del predio ubicado en calle Fuego, número 737, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, resultando que tiene la zonificación H 2/70/R (Habitacional, 2 niveles, 70% de área libre, densidad restringida, esto es una vivienda por cada 1000 m²), en la que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, se permite el uso de suelo para vivienda unifamiliar y plurifamiliar, así como garitas y casetas de vigilancia. -----

De lo anterior, se desprende que el inmueble ubicado en calle en calle Fuego, número 737, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón tiene una zonificación H 2/70/R (Habitacional, 2 niveles, 70% de área libre, densidad restringida, esto es una vivienda por cada 1000 m²) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, en el que se realiza actividades de demolición y excavación, por lo que las actividades de construcción deberán respetar esa zonificación y las restricciones de dicho Programa. -----





Expediente: PAOT-2015-69-SOT-15

Demolición

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 55 que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación. Además, en el artículo 57 fracción IV del mismo Reglamento señala que las demoliciones es una de las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en el mismo instrumento. -----

Por su parte el artículo 62 fracción VI del Reglamento antes citado, señala que la demolición de una edificación hasta de 60 m² en planta baja, o de un cuarto de hasta 16 m², sin afectar la estabilidad del resto de la construcción, no requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, o que se ubiquen en área de conservación patrimonial del Distrito Federal. -----

El artículo 236 del Reglamento de referencia prevé que con la solicitud de licencia de construcción especial para demolición, se debe presentar un programa en el que se 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, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal señala en el artículo 58 BIS fracción I, señala que las demoliciones requieren la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, que es el documento firmado por el interesado bajo protesta de decir verdad, a través del cual se comunica a la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, sobre la realización de las actividades de demolición. -----

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas, en las que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de actividades de demolición y excavación en el predio objeto de investigación. -----

Al respecto, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende las siguientes documentales: -----

- El oficio DGODU/CDU/0095/2015 mediante el cual el Coordinador de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón remitió Licencia de Construcción Especial con número de folio VU06/096/2014/01, la cual autoriza la demolición de la superficie existente de 555.36 m² con vigencia del ocho de diciembre de dos mil catorce al siete de marzo de dos mil quince. -----





Expediente: PAOT-2015-69-SOT-15

- El oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/001171/2015, mediante el cual la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informó que cuenta con expediente DEIA-DCA-1819/2014 integrado con motivo de la declaratoria de cumplimiento ambiental derivada de la demolición en el predio de referencia, solicitud presentada el dos de diciembre de dos mil catorce, así como del Plan de Manejo de Residuos Sólidos. -----

De lo anterior se desprende que la demolición que se realizó en el predio de referencia cuenta con Licencia de Construcción Especial con número de folio VU06/096/2014/01, así como Declaratoria de Cumplimiento Ambiental DEIA-DCA-1819/2014 y Plan de Manejo de Residuos Sólidos. -----

Construcción

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal refiere 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.-----

El artículo 47 del Reglamento de referencia, establece que para construir, ampliar, reparar 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 debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en ese Reglamento.-----

Así mismo, el artículo 51 del Reglamento en cita, establece las modalidades de manifestación de construcción, entre las que encontramos la Manifestación de construcción tipo A, tipo B y tipo C, siendo la Manifestación tipo B, para los usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional y la Manifestación tipo C, para los usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m2 o más de 10,000 m2 con uso habitacional o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental. -----

Así el artículo 55 del Reglamento de referencia señala que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o dismantelar una obra o instalación. Al respecto, el artículo 57 señala que las edificaciones en suelo de conservación, las instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública, estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica, demoliciones, excavaciones o cortes de profundidad mayor a 1 metro, tapiales, obras o instalaciones temporales, instalaciones o modificaciones en edificios existentes de ascensores, montacargas, escaleras mecánica o mecanismos de transporte electro-mecánico, son modalidades de licencia de construcción especial. -----





Expediente: PAOT-2015-69-SOT-15

Por su parte, el artículo 244 y 245 del mismo ordenamiento señala que una vez registrada la manifestación de construcción o expedida la licencia de construcción especial, la Delegación ejercerá las funciones de vigilancia y verificación, las cuales tiene 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.-----

En este sentido, el artículo 124 fracciones III y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, señala que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de los Órganos Políticos, velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas y en su caso emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político-Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal. ---

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas, en las que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de actividades de demolición y excavación en el predio objeto de investigación. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informar si cuenta con antecedente para el predio de referencia, autoridad que informó mediante oficio DGODU/CDU/0095/2015 que no cuenta con ingreso a través de ventanilla única delegacional del registro de manifestación de construcción para el predio motivo de investigación, sin embargo del reconocimiento de hechos de fecha veinte de febrero de dos mil quince se constató actividades de excavación. -----

Por tal motivo, se solicitó a la Dirección General Jurídica de esa Delegación implementar acciones de verificación en materia de construcción toda vez que se observó una excavación y la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano informó que no cuenta con antecedente de Registro de Manifestación de Construcción. -----

Al respecto, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras de esa Delegación informó mediante DAO/DGJ/DVA/UDVO/1168/2015, que para el predio de referencia inició el procedimiento administrativo número 069/UDVO/2015. -----

De lo anterior, se desprende que en el predio objeto de investigación se constató actividades de excavación, sin contar con Licencia de Construcción Especial para Excavación y/o Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo así el artículo 47 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. Al respecto, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón realizó





Expediente: PAOT-2015-69-SOT-15

visita de verificación 069/UDVO/2015, por lo que corresponde a esa Dirección General ordenar el cumplimiento del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, informando el resultado de su procedimiento. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- El inmueble ubicado en calle en calle Fuego, número 737, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón tiene una zonificación H 2/70/R (Habitacional, 2 niveles, 70% de área libre, densidad restringida, esto es una vivienda por cada 1000 m²) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, en el que se realiza actividades de demolición y excavación, por lo que las actividades de construcción deberán respetar esa zonificación y las restricciones de dicho Programa. -----
- La demolición que se realizó en el predio de referencia cuenta con Licencia de Construcción Especial con número de folio VU06/096/2014/01, así como Declaratoria de Cumplimiento Ambiental DEIA-DCA-1819/2014 y Plan de Manejo de Residuos Sólidos. -----
- En el predio objeto de investigación se constató actividades de excavación, sin contar con Licencia de Construcción Especial para Excavación y/o Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo así el artículo 47 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. Al respecto, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón realizó visita de verificación 069/UDVO/2015, por lo que corresponde a esa Dirección General ordenar el cumplimiento del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, informando el resultado de su procedimiento. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE

PRIMERO.- El inmueble ubicado en calle en calle Fuego, número 737, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón tiene una zonificación H 2/70/R (Habitacional, 2 niveles, 70% de área libre,





Expediente: PAOT-2015-69-SOT-15

densidad restringida, esto es una vivienda por cada 1000 m²) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, en el que se realiza actividades de demolición y excavación, por lo que las actividades de construcción deberán respetar esa zonificación y las restricciones de dicho Programa. -----

SEGUNDO.- La demolición que se realizó en el predio de referencia cuenta con Licencia de Construcción Especial con número de folio VU06/096/2014/01, así como Declaratoria de Cumplimiento Ambiental DEIA-DCA-1819/2014 y Plan de Manejo de Residuos Sólidos. -----

TERCERO.- En el predio objeto de investigación se constató actividades de excavación, sin contar con Licencia de Construcción Especial para Excavación y/o Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo así el artículo 47 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. Al respecto, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón realizó visita de verificación 069/UDVO/2015, por lo que corresponde a esa Dirección General ordenar el cumplimiento del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, informando el resultado de su procedimiento. -----

CUARTO.- 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. -----

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

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante y por oficio a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

Con fundamento en el artículo 57 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, por ausencia del Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial firma la Lic. Magaly Retana Roa en su carácter de Directora de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial.

C.c.p **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.-** Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.
Mediante correo electrónico.

CMRR/MBC/EBP



