



Expediente: PAOT-2015-416-SOT-100

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-2015-416-SOT-100, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha veintinueve 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 Avenida Ignacio Zaragoza, número 838, colonia Ampliación Aviación Civil, Delegación Venustiano Carranza "(...) se empezó a demoler el bazar comercial Zaragoza (...) sin que se observen los datos de autorización tampoco se muestran los datos de lo que pretenden construir (...)". -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha diecisiete de febrero 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 realizadas en el predio de Calzada Ignacio Zaragoza, número 838, colonia Ampliación Aviación Civil, Delegación Venustiano Carranza, radicándose en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2015-416-SOT-100, el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante vía correo electrónico de fecha diecinueve de febrero de dos mil quince. -----

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, los días cinco de febrero y diez de abril de dos mil quince, en las inmediaciones del predio ubicado en Avenida Ignacio Zaragoza, número 838, colonia Ampliación Aviación Civil, Delegación Venustiano Carranza, levantando al efecto las actas circunstanciadas correspondientes en las que se asentó lo siguiente: -----

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





Expediente: PAOT-2015-416-SOT-100

"(...) se observa un predio que ocupa toda la manzana (...) Todo el predio está delimitado con lámina metálica acanelada blanca, el acceso del predio se encuentra sobre la Avenida Río Churubusco, (...) allí mismo se observa un letrero con los datos de la obra el que señala: Tipo de Licencia: Licencia de Construcción, Tipo de Obra: Demolición, Dirección: Calz. Ignacio Zaragoza N°838, col. Amp. Aviación Civil, Delegación Venustiano Carranza. Licencia de Construcción: Especial N° LEVC/032/2014/DEM, Vigencia 26/septiembre/2014, 26/septiembre/2015 (...) Al interior del predio se observan trabajadores sin poder precisar el número, las actividades de demolición ya se encuentran terminadas, por lo que se encuentran en la etapa de limpieza del predio, es decir el retiro de los materiales restantes (...). -----

Acta circunstanciada de fecha diez de abril de dos mil quince: -----

"(...) se encuentra delimitado por tapiales metálicos con una altura aproximada de dos metros y medio por lo que es necesario subir a un puente peatonal para observar al interior del predio, en el cual no existe ningún inmueble ni ningún tipo de construcción, todo al interior se observa un terreno compuesto por tierra en el lado sur se observan aproximadamente ocho árboles con una altura aproximada de cinco metros en aparente buen estado. No se observa material de construcción, ni tampoco se desarrolla ninguna actividad relacionada con la construcción y/o demolición (...). -----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-887-2015 de fecha diecinueve de febrero de dos mil quince, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informar y remitir Aviso de demolición y plan de manejo de residuos sólidos, así como autorización y/o declaratoria en materia de impacto ambiental. En respuesta, en fecha veintitrés de marzo de dos mil quince, esta Subprocuraduría recibió el oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/003004/2015, mediante el cual esa Dirección General, informó que cuenta con antecedente de la declaratoria de cumplimiento ambiental DEIA-DC-1308/2014. -----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-0885-2015 de fecha diecinueve de febrero de dos mil quince, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza, informar si otorgó Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial y si cuenta con Certificado de uso de Suelo, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Memoria Descriptiva, Aviso de demolición, Plan de Manejo de Residuos Sólidos, Dictamen de Impacto Urbano y Ambiental para el predio objeto de investigación. En respuesta, mediante oficio DGODU/0512/2015 recibido en fecha dos de marzo de dos mil quince, esa Dirección General informó que sólo cuenta con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, así como Declaratoria de Cumplimiento Ambiental. -----





Expediente: PAOT-2015-416-SOT-100

Mediante oficio PAOT-05-300/300-0886-2015 de fecha diecinueve de febrero 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, así como dictamen de estudio de impacto urbano para el predio objeto de investigación. Por lo que, mediante oficio SEDUVI/DGARU/DRP/5867/2015 recibido en fecha treinta de marzo de dos mil quince, la Dirección de Registro de los Planes y Programas de esa Secretaría informó que cuenta con trece Certificado, sin tener antecedente de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para el predio objeto de denuncia. -----

Mediante oficio PAOT-05-300/320-154-2015 de fecha veinte 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 veinte de abril de dos mil quince y estrados de fecha veintisiete 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 realizadas en el predio de Calzada Ignacio Zaragoza, número 838, colonia Ampliación Aviación Civil, Delegación Venustiano Carranza. -----

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 Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de





Expediente: PAOT-2015-416-SOT-100

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 nomas 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 un predio con letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial para demolición, así como actividades de demolición. -----

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 Calzada Ignacio Zaragoza, número 838, colonia Ampliación Aviación Civil, Delegación Venustiano Carranza, resultando que tiene las zonificaciones E 3/20 (Equipamiento, 3 niveles, 20% de área libre) y HC 3/20/Z (Habitacional con Comercio, 3 niveles, 20% de área libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día veintiséis de enero de dos mil cinco. -----

Es de señalar que ese Programa prevé para el predio objeto de investigación, la aplicación de la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Calzada Ignacio Zaragoza, tramo u-v, de Asistencia Pública a Río Churubusco, la cual otorga la zonificación HM/Z con aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, la cual autoriza la construcción de 22 niveles con 50% de área libre, toda vez que la superficie del terreno es mayor a los 4,001 m², tal y como se desprende de la Licencia de Construcción Especial LEVC/0032/2014/DEM. -----





Expediente: PAOT-2015-416-SOT-100

Por su parte, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría se desprende el oficio SEDUVI/DGARU/DRP/5867/2015 mediante el cual la Dirección de Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó que cuenta con trece Certificados, sin tener antecedente de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para el predio objeto de denuncia. -----

Asimismo, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 58468-151MOIG14 de fecha de expedición del catorce de agosto de dos mil catorce, en el que señala los usos permitidos para las zonificaciones aplicables al predio objeto de investigación. -----

De lo anterior, se desprende que el inmueble ubicado en Calzada Ignacio Zaragoza, número 838, colonia Ampliación Aviación Civil, Delegación Venustiano Carranza le aplica la zonificación HM/Z con aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, la cual autoriza la construcción de 22 niveles con 50% de área libre, concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Calzada Ignacio Zaragoza, tramo u-v, de Asistencia Pública a Río Churubusco de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza, por lo que las actividades que se ejecuten en el mismo deberán respetar la zonificación y restricciones de dicho Programa. -----

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, Artísticos e Históricos 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. -----





Expediente: PAOT-2015-416-SOT-100

Por su parte, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal señala en el artículo 58 BIS fracción I 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; aunado a que el artículo 168 de la referida Ley indica que previo al inicio de la demolición se deberá informar a la señalada Secretaría el destino que se le dará al material resultante de la demolición, el cumplimiento de esta obligación debe ser considerado por las autoridades competentes en la expedición de las autorizaciones para el inicio de la obra respectiva.-----

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 un predio con letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial para demolición, así como actividades de demolición. -----

Al respecto, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende el oficio DGODU/0512/2015 mediante el cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza informó que para el predio objeto de la investigación, cuenta entre otras, con Licencia de Construcción Especial con número de folio LEVC/0032/2014/DEM de fecha veintiséis de septiembre de dos mil catorce al veintiseis de septiembre de dos mil quince para la demolición total en el predio motivo de denuncia. -----

Asimismo, mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/003004/2015 la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informó que cuenta con antecedente de la declaratoria de cumplimiento ambiental 1102-DCA de fecha veintinueve de agosto de dos mil catorce y plan de manejo de residuos sólidos en el expediente DEIA-DC-1308/2014. -----

De lo anterior, se desprende que el predio ubicado en Calzada Ignacio Zaragoza, número 838, colonia Ampliación Aviación Civil, Delegación Venustiano Carranza cuenta con Licencia de Construcción Especial con número de folio LEVC/0032/2014/DEM de fecha veintiséis de septiembre de dos mil catorce al veintiseis de septiembre de dos mil quince, Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 1102-DCA de fecha veintinueve de agosto de dos mil catorce y plan de manejo de residuos sólidos en el expediente DEIA-DC-1308/2014. -----

Construcción

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal refiere que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las





Expediente: PAOT-2015-416-SOT-100

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. -----

Además, el artículo 53 del mismo ordenamiento, señala los requisitos que se deben cumplir para la manifestación de construcción tipo B y tipo C, entre los cuales se encuentran entregar los comprobantes de pago de los derechos correspondientes; constancia de alineamiento y número oficial vigente y cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio; dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, dos tantos del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados, para el caso de construcciones que requieran la instalación o modificación de tomas de agua y conexión a la red de drenaje, la solicitud y comprobante del pago de derechos a que se refiere el artículo 128 de este Reglamento; presentar dictamen favorable del estudio de impacto urbano o impacto urbano ambiental, para los casos señalados en la fracción III del artículo 51 de este Reglamento, y presentar acuse de recibo del aviso de ejecución de obras ante la Secretaría del Medio Ambiente, cuando se trate de proyectos habitacionales de más de 20 viviendas.-----

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 un predio con letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial para demolición, así como actividades de demolición. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza no cuenta con antecedente de Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. -----





Expediente: PAOT-2015-416-SOT-100

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- El inmueble ubicado en Calzada Ignacio Zaragoza, número 838, colonia Ampliación Aviación Civil, Delegación Venustiano Carranza le aplica la zonificación HM/Z con aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, la cual autoriza la construcción de 22 niveles con 50% de área libre, concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Calzada Ignacio Zaragoza, tramo u-v, de Asistencia Pública a Río Churubusco de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza, por lo que las actividades que se ejecuten en el mismo deberán respetar la zonificación y restricciones de dicho Programa. -----
- El predio de referencia cuenta con Licencia de Construcción Especial con número de folio LEVC/0032/2014/DEM de fecha veintiséis de septiembre de dos mil catorce al veintiseis de septiembre de dos mil quince, Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 1102-DCA de fecha veintinueve de agosto de dos mil catorce y plan de manejo de residuos sólidos en el expediente DEIA-DC-1308/2014. -----
- De los reconocimientos de hechos denunciados realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató actividades de construcción en el predio motivo de investigación, sin que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza cuente con antecedente de Registro de Manifestación de Construcción 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 los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE -----

PRIMERO.- El inmueble ubicado en Calzada Ignacio Zaragoza, número 838, colonia Ampliación Aviación Civil, Delegación Venustiano Carranza le aplica la zonificación HM/Z con aplicación de la





Expediente: PAOT-2015-416-SOT-100

Norma General de Ordenación número 10, la cual autoriza la construcción de 22 niveles con 50% de área libre, concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Calzada Ignacio Zaragoza, tramo u-v, de Asistencia Pública a Río Churubusco de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza, por lo que las actividades que se ejecuten en el mismo deberán respetar la zonificación y restricciones de dicho Programa. -----

SEGUNDO.- El predio de referencia cuenta con Licencia de Construcción Especial con número de folio LEVC/0032/2014/DEM de fecha veintiséis de septiembre de dos mil catorce al veintiseis de septiembre de dos mil quince, Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 1102-DCA de fecha veintinueve de agosto de dos mil catorce y plan de manejo de residuos sólidos en el expediente DEIA-DC-1308/2014. --

TERCERO.- De los reconocimientos de hechos denunciados realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató actividades de construcción en el predio motivo de investigación, sin que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza cuente con antecedente de Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. -----

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. -----

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



