RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 JUN 2014

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-1770-SOT-752, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

En fecha cinco de agosto de dos mil trece, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución *"(…)en el predio ubicado en Calzada Arenal número 651 en el pueblo de Santa María Tepepan, Xochimilco, Distrito Federal, se llevaran a cabo trabajos de demolición de un inmueble, por lo que también se niega de lisa y llana que se hayan cumplido los requisitos legales (…) para llevar a cabo tal obra de demolición (…) se realice una visita de verificación e inspección (…)".* ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha veintiocho de agosto de dos mil trece, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntas contravenciones en materia de construcción y demolición, en el predio ubicado en Calzada Arenal, número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco; mismo que se notificó en fecha tres de septiembre de dos mil trece, mediante correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, en donde se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 6 de septiembre de 2013: *"(…) se constató una edificación de cuatro niveles, a la cual se están realizando trabajos de demolición (…) en el interior del predio se observan varios tipos de árboles en buen estado* [fitosanitario] *(…) se observa un letrero con la leyenda: "No. Licencia: LCE/007/013/16, Dueño: Plaza Comercial Alemán S. de R.L. de C.V.; D. R. O: ING-ARQ. Rubén Bernal Maceda; No. De registro: 0433; vigencia de licencia: 23 de agosto a 23 de noviembre 2013; Tipo de Licencia: Demolición; Uso: Centro Educativo en varios niveles" (…) fuimos atendidos por el C. Mario Hernández Ventura quien dijo ser el encargado de la obra, una vez notificado (…) nos dijo que le hará del conocimiento al responsable del proyecto (…)".* ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 27 de marzo de 2014: *"(…) se observa un predio rodeado con tapiales metálicos (…) en su interior no se observaron trabajos de demolición (…) por las*

características del suelo tampoco se presume la preparación del terreno para [alguna] *construcción futura. A decir de un vecino, los trabajos de demolición dejaron de realizarse en el mes de noviembre de 2013. Adicionalmente se* [aprecian] *varios árboles y arbustos en buen estado fitosanitario en el interior del predio (...)".* ----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-747-2013, al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, el cual fue notificado mediante cédula en fecha 6 de septiembre de 2013. Mediante escrito recibido en esta Subprocuraduría en fecha 17 de septiembre de 2013, por medio del cual la C. Tania Yadira Hernández Espinoza, en su carácter de representante del Grupo Inmobiliario Villa Fontana S.A. de C.V., aportó en copias simples las siguientes documentales: ----------

1. Copia certificada de la licencia de construcción especial (demolición) folio 2313/13, de fecha 23 de agosto de 2013, expedida por la Delegación Xochimilco, así como la Memoria Descriptiva de las áreas a demoler (dieciocho fojas).----------

2. Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 1656/13, de fecha 18 de junio de 2013, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco (cuatro fojas).----------

3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 16237-151-HETA13, de fecha 05 de junio de 2013, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (una foja).----------

4. Solicitud de información sobre Inmuebles con valor artístico o monumento artístico, número de trámite INBA-00-004, de fecha 12 de junio de 2013, ante el Instituto Nacional de Bellas Artes (dos fojas).----------

5. Oficio número 401.F(6)138.2013/2047, de fecha 18 de junio de 2013, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (cuatro fojas).----------

6. Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, folio 14957/13, de fecha 27 de junio de 2013, presentada ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal (tres fojas).----------

Requerimientos a las autoridades

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

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (Sistema de Información Geográfica sitio: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/). De la consulta efectuada se constató que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, al predio le aplica la zonificación E 3/30/ (Equipamiento, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso del suelo para plazas comerciales se encuentra **PERMITIDO.** ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco*.- (of. PAOT-05-300/300-1997-2014 de fecha 28 de abril de 2014). Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Licencia de Construcción Especial para Demolición folio 2313/13, Declaratoria del Cumplimiento Ambiental folio 14957/13, Programa de Manejo de Residuos Sólidos, Aviso de Demolición, Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva del Proyecto, Planos Arquitectónicos y Constancia de Alineamiento y/o número oficial. Mediante oficio DGODU/SMLC/UDMLCUS/1665/2014, recibido en fecha 16 de mayo del presente año, esa Dirección envió copias de las documentales requeridas, informando que no existe registro de Manifestación de Construcción para el predio en comento. ----------

A la *Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-1996-2014 de fecha 28 de abril de 2014). Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 14957/13, Programa de Manejo de Residuos Sólidos y Aviso de Demolición, sin que a la fecha de emisión de la presente, se tenga respuesta por parte de esa autoridad.----------

Otras actuaciones

Mediante oficio SEDUVI/DGAU/6931/2014, recibido en fecha 14 de mayo de 2014, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal hace de conocimiento a esta Subprocuraduría, que es procedente la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo para el proyecto de construcción de un Centro Comercial denominado "Terrazas Arenal" que se desarrollará en el predio ubicado en Calzada Arenal, número 651, Pueblo Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco.---------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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

Los hechos denunciados se refieren a presuntas contravenciones en materia de construcción y demolición, en el predio ubicado en Calzada Arenal, número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco. ----------

Construcción (Demolición)

El artículo 55 del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen 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. ----------

El artículo 57 fracción IV y 58 fracción IV, establece que los trabajos de demolición forman parte de las modalidades que requieren licencia de construcción especial, así como los requisitos que se deben presentar para su registro. ----------

Para el caso que nos ocupa, se constataron trabajos de demolición de un inmueble de 4 niveles, mismos que concluyeron en fecha anterior al mes de marzo del presente año, lo cual se pudo constatar durante de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría.----------

Así también fueron analizadas las pruebas aportadas mediante escrito a esta Subprocuraduría por quien se ostentó como representante legal de Grupo Inmobiliario Villa Fontana S.A. de C.V., responsable de los trabajos en el predio objeto de denuncia, las cuales corresponden a: Licencia de Construcción Especial folio 2313/13, y Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 14957/13; dichas documentales concuerdan con las enviadas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco.----------

Derivado de lo anterior, esta Entidad no detectó incumplimientos en materia de demolición, toda vez que se cumplió con los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al contar con todos los permisos y autorizaciones para los trabajos de referencia, tramitados ante la Delegación Xochimilco y la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.----------

Obra nueva

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen 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 III del citado Reglamento, estipula que **para usos no habitacionales** o mixtos **de más de 6,000 m²** o más de 10,000 m² con uso habitacional, o **construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental,** corresponde **Manifestación de Construcción Tipo C.** ----------

En ese sentido, el artículo 50 del citado Reglamento, señala que una vez registrada la Manifestación de Construcción correspondiente, **la autoridad revisará los datos y documentos ingresados y verificará el desarrollo de los trabajos** en los términos establecidos en el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal.----------

De la misma manera, el artículo 69 fracción II del Reglamento referido, establece que requieren el Visto Bueno de Seguridad y Operación las edificaciones correspondientes a centros de reunión, y cualquier otro con una capacidad de ocupación superior a las 50 personas. ----------

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, hasta la fecha de emisión del presente instrumento, no se observaron trabajos de construcción de obra nueva, toda vez que el predio se encuentra baldío.----------

Por su parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, informó que no existe registro de Manifestación de Construcción para el predio en comento. ----------

Sin embargo, mediante oficio SEDUVI/DGAU/6931/2014, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, hace de conocimiento a esta Subprocuraduría, que es procedente la **emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo para el proyecto de construcción de un Centro Comercial denominado "Terrazas Arenal"** que se desarrollará en el predio ubicado en Calzada Arenal, número 651, Pueblo Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco.----------

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, en caso de recibir solicitud de registro de manifestación de construcción para el proyecto referido en el párrafo que antecede, revisar que cumpla plenamente con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calzada Arenal número 651, Pueblo de Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, le corresponde la zonificación **E/3/30** (Equipamiento, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). ----------

2. Durante los reconocimientos de hechos se constató la demolición de un inmueble de 4 niveles, dichos trabajos fueron concluidos y el predio se encuentra baldío. La demolición contó con Licencia de Construcción Especial folio 2313/13 expedida por la Delegación Xochimilco y con Declaratoria del Cumplimiento Ambiental folio 14957/13 ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal .----------

3. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda hizo de conocimiento a esta Entidad la emisión de Dictamen de Impacto Urbano positivo para la construcción de un Centro Comercial denominado "Terrazas Arenal", en el predio objeto de investigación.----------

4. Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, dar seguimiento y vigilar que los datos y documentos que se ingresen para el registro de Manifestación de Construcción del Centro Comercial **"Terrazas Arenal"**, se apegue plenamente a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

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 en resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. ----------

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

R E S U E L V E

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco. ----------

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

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

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, 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 superior conocimiento.