Expediente: PAOT-2010-0758-SOT-392

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veinticinco de mayo de dos mil doce. ----------

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; 30 BIS 2; de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 4, fracción III; 52, fracción I, y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-0758-SOT-392, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha doce de mayo de dos mil diez, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría, a través del cual 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denuncia ante esta institución que *"(...) en la esquina que forman la calle de Mar de Java y Central 1, Colonia Nextitla, C.P. 1142, Delegación Miguel Hidalgo, se está demoliendo un edificio, por lo que solicito se investigue si cuenta con los permisos correspondientes y en su caso que el proyecto que se pretenda realizar se ajuste a las normas establecidas (...)"*----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-2298-2010, de fecha diecinueve de mayo de dos mil diez, admitió a trámite el escrito de denuncia, por presuntas contravenciones en materia de construcción y demolición que se está llevando a cabo en calle Mar de Java y Central 1, colonia Nextitla, C.P. 1142, Delegación Miguel Hidalgo, radicándose al interior de esta unidad administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2010-0758-SOT-392; dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante el día once de junio de dos mil diez, mediante cédula. ----------

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/320-247-2010 de fecha diecinueve de mayo de dos mil diez, dirigido al Propietario, Administrador y/o Director Responsable de la Obra del pedio objeto de denuncia, se pretendió hacer del conocimiento la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones que debe cumplir en materia de uso de suelo, construcción y demolición, con la finalidad de que manifestara y presentara las pruebas que a su derecho correspondieran, mismo que no fue posible notificar dado que nadie atendió el citatorio. ----------

Al respecto, mediante oficios PAOT-05-300/300-2299-2010 y PAOT-05-300/300-3785-2010 de fecha diecinueve de mayo y dieciséis de julio de dos mil diez, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informar si cuenta con antecedentes de Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial para demolición y en su caso el destino de los residuos sólidos de la construcción, Planos Arquitectónicos y Memoria Descriptiva.

En respuesta a la solicitud anterior, mediante oficio DGODU/DDU/2156/2010 de fecha veinticinco de junio de dos mil diez, recibido el dos de julio de dos mil diez en esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, envió copia simple de las siguiente documentales: ----------

- Manifestación de Construcción Tipo B, No. RMH-B-041-10 con fecha de recepción 19 de abril de 2010 y fecha de vencimiento 19 de abril 2012, para obra nueva, siete viviendas en 3 niveles y un semisótano. ----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con folio 44425-191VAJU09, de fecha de expedición 17 de agosto de 2009, para uso Habitacional, 3 niveles, 30% de área libre, M (media) una vivienda por cada 50.00 m^2 de la superficie total del terreno. ----------
- Memoria Descriptiva del proyecto Residencial Mar de Java. ----------

En atención al oficio PAOT-05-300/300-3785-2010, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo mediante oficio DGODU/DDU/SL/3093/2010 de fecha dieciocho de agosto de dos mil diez, y recibido el diecinueve de agosto de dos mil diez, informó a esta Subprocuraduría: ----------

> *"Una vez revisada la base de datos que obra en la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción del 2006 a la fecha,* ***NO*** *se encontró antecedente para el predio en cuestión"*----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de Admisión PAOT-05-300/300-2298-2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría, acudió en dos ocasiones al lugar relacionado con los hechos denunciados, en los que se levantó las actas circunstanciadas correspondientes haciendo constar, lo siguiente:

> **Acta de fecha treinta de junio de dos mil diez.** *"(...) ubicados exactamente en la calle Mar de Java No. 26, esquina calle Central No. 1, de la colonia Nextitla, se observa un predio delimitado con tapiales de metal, donde se constata en su interior que se han realizado trabajos de excavación de aproximadamente 1 metro de profundidad y observándose algunos vestigios de un inmueble que presuntamente fue demolido, asimismo no existe maquinaria, ni material en su interior, observándose baldío, no hay trabajadores realizando alguna actividad de construcción (...) en su acceso se localiza una pequeña manta de plástico (...) observándose solamente los datos siguientes: 'fecha de expedición:19 de abril del 2010; fecha de vencimiento: 19 de abril de 2012; alineamiento y No. 3030/09 11 de nov. 2009; V.B. sitios patrimoniales: D-96-DSPM/0008/10 del 7 de febrero del 2010; INBA folio 1596 de dic del 2009'(...) dicho letrero presuntamente son los datos de una manifestación de construcción para obra nueva(...)".* ----------
>
> **Acta de fecha catorce de mayo de dos mil doce.** *"(...) se observa una construcción terminada de color blanco con gris, que consta de tres niveles y un semisótano, en la fachada principal se aprecian dos puertas de color negro, una para el acceso de los carros y la otra de acceso peatonal, asimismo cuenta con ventanilla de vigilancia y arriba de esta se encuentra el número oficial 26(...)"* ----------

En fecha cinco de julio de dos mil diez, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante, las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este organismo descentralizado en atención a su escrito de denuncia. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3784-2010 de fecha dieciséis de julio de dos mil diez, se solicitó a la Dirección General Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informar si cuenta con antecedente de plan de manejo o aviso de demolición para el inmueble objeto de investigación. -----

En atención a la solicitud anterior, mediante oficio SMA/DGRA/DEIA/005816/2010 de fecha tres de septiembre de dos mil diez, recibido el ocho de septiembre de dos mil diez, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informó: ----------

> *"(...) que derivado de una búsqueda en los archivos de esta Dirección General, no se cuenta con antecedente alguno de ingreso de Aviso de Demolición o de Plan de Manejo de Residuos Sólidos relacionado a la ubicación en cuestión (...)"* ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5072-2011 de fecha cinco de octubre de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informar si cuenta con

antecedente de Licencia de Construcción especial para demolición y del Programa de Manejo de Residuos Sólidos. ----------

En atención a la solicitud anterior, mediante oficio DGOPDU/DDU/SL/6019/2011 de fecha ocho de noviembre de dos mil once, recibido el catorce de noviembre de dos mil once en esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informó: ----------

"una vez revisada la base de datos en la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencia de Construcción desde el año 2008 a la fecha, se encontró el siguiente antecedente de Licencia de Construcción Especial para el predio (...)----------

- *Licencia de Construcción Especial en la Modalidad de Demolición Folio FMH-874-101* (sic) *de fecha 26 de marzo de 2010. La cual se envía copia simple, con base en el Art. 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal".* ----------

Documentos anexados en copia simple: ----------

- Licencia de Construcción Especial No. MHLE/D/055/2010 para demolición total de inmueble desarrollado en dos niveles actualmente desocupado, con una superficie de 542.00m^2. ----------
- Solicitud de Licencia de Construcción Especial FMH-874-10 de fecha 28 de febrero de 2010.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos manifestados en el escrito de denuncia, investigados en el presente expediente, se refieren a la presunta contravención en materia de construcción y demolición que se está llevando a cabo en calle Mar de Java y Central 1, colonia Nextitla, C.P. 1142, Delegación Miguel Hidalgo, del estudio de los hechos narrados en el escrito inicial de denuncia, así como de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables. ----------

Del Uso de Suelo

De conformidad con la competencia de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, se estudia el uso de suelo correspondiente al lugar objeto de denuncia; al respecto, es aplicable al siguiente caso 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, con reformas del veintiocho de septiembre de dos mil nueve, en virtud de que la investigación de los hechos denunciados inició con fecha veintiséis de enero de dos mil diez, por lo que en relación a los hechos denunciados resultan aplicables los siguientes articulos de la Ley en comentó: ---

*"**Artículo 22.-** En la aplicación de los programas se observarán las siguientes disposiciones:* ----------
I. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal; (...)"----------

*"**Artículo 32.-** Los usos del suelo que se determinarán en la zonificación son los siguientes:* ----------

(...) III. La zonificación determinará los usos permitidos y prohibidos, así como los destinos y reservas de suelo para las diversas zonas, determinadas en los programas y en el reglamento de esta Ley, además de aquellas que la evaluación de los programas determine necesarias para un adecuado funcionamiento y ordenamiento del territorio;(...)" ----------

*"**Artículo 28 Bis**.- El Sistema de Información Geográfica contendrá la zonificación, las aplicaciones normativas por predio, así como las restricciones señaladas en los programas de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables, para hacer pública la información en materia de usos del suelo"* ----------

"Artículo 88.- El Registro de los Planes y Programas podrá expedir certificados de zonificación para uso específico, certificados de zonificación para uso de suelo permitidos, certificados de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y certificados únicos de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades. (...)" -----

Para el caso que nos ocupa, el predio objeto de denuncia se encuentra localizado dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, en una zonificación **H3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Media, una vivienda por cada 50m^2 de la superficie total del terreno), misma zonificación que se corroboró con la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de donde se desprende que al predio en comento también le aplica la Norma No. 4, de áreas de actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial. ----------

De las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con folio 44425-191VAJU09, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el predio Mar de Java número 26, colonia Nextitla de la Delegación Miguel Hidalgo, en donde le aplica una zonificación Habitacional, altura 3 niveles, y 30% de área libre, mismo instrumento que se encuentra en formato digital de la página *web*, de la Secretaría en comento. ----------

Sobre el particular, se realizó un reconocimiento de hechos en fecha catorce de mayo de dos mil doce, en donde personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató la existencia de una construcción terminada que consta de tres niveles, un semisótano, y de uso habitacional. ----------

De lo antes expuesto no se infiere contravención a la disposición normativa en materia de uso de suelo, toda vez que el predio objeto de denuncia se apega a la zonificación aplicable de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc y al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con folio 44425-191VAJU09. ----------

De la Construcción y Demolición

En relación a los hechos denunciados, resultan aplicables los siguientes artículos del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente: ----------

*"**Artículo 27.-** La Delegación hará constar en los permisos, licencias de construcción especial, autorizaciones, constancias de alineamiento, número oficial y certificados que expida, las restricciones para la construcción o para el uso de suelo de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en los conjuntos que indica la Ley y en lugares o en predios específicos que establecen los Programas General, Delegacionales y/o Parciales que correspondan. Los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, deben respetar las restricciones establecidas"* ----------

*"**Artículo 55.-** 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."* ----------

*"**Artículo 62.-** No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras:* ----------

(...) II. Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma;(...) ----------

(...) IV. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales (...) ----------

(...) VI. 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. (...)" ----------

*"**Artículo 65.-** Los propietarios o poseedores están obligados a dar aviso por escrito a la Delegación la terminación de las obras ejecutadas, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, a fin de que la Delegación constate que la obra se haya ejecutado sin contravenir las disposiciones de este Reglamento.* ----------

Derivado del reconocimiento de hechos realizado en fecha treinta de junio de dos mil diez, se constató un predio delimitado con tapiales el cual había sido presuntamente demolido y en su momento se observaron trabajos de excavación. ----------

Al respecto de las constancias que obran en el expediente citado al rubro, en materia de demolición, se cuenta con la Licencia Construcción Especial en la Modalidad de Demolición con número MHLE/D/055/2010, misma que fue proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, del cual también se desprende que para la emisión de este instrumento, fueron presentadas diversas documentales entre ellas el Dictamen de Sitios Patrimoniales y Monumentos con folio número D-96-DSPM/0008/10 de fecha 7 de febrero de dos 2010, y solicitud de información ante el Instituto Nacional de Bellas Artes con folio 1596 de fecha 7 de diciembre de 2009, mismos folios que coinciden con los que se observaron en el reconocimiento de hechos de fecha treinta de junio de dos mil diez en el letrero de obra colocada en el predio objeto de denuncia. ----------

Por lo que hace a los residuos sólidos, sin bien la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informó que no cuenta con antecedente alguno por lo que hace al Plan de Manejo de Residuos Sólidos, en la citada Licencia de Construcción Especial, de acuerdo a los documentos de apoyo para expedir la Licencia en comento, fue presentado el Aviso de Demolición y Plan de Manejo de Residuos Sólidos ante la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental de fecha 28 de enero de 2010 con folio No. 02164/2010. ----------

Por otra parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, hizo del conocimiento que entre sus archivos cuenta con la Manifestación de Construcción Tipo B con número RMH-B-031-2010, para obra nueva de un inmueble con uso habitacional que consta de siete viviendas en tres niveles y un semisótano con 15 cajones de estacionamiento, asimismo, también informó que cuenta con la memoria arquitectónica del proyecto "*Residencial Mar de Java*" de donde se desprende que las características del proyecto coinciden con lo señalado en la Manifestación de Construcción RMH-B-031-2010. ----------

Por otro lado, personal adscrito a esta Subprocuraduría acudió nuevamente al predio objeto de denuncia en fecha catorce de mayo de dos mil doce, para constatar el proyecto de construcción, a lo que observo una construcción terminada consistente en tres niveles y un semisótano, con destino habitacional. ----------

De lo antes expuesto, esta Subprocuraduría no infiere contravención en materia de construcción, toda vez que la Delegación Miguel Hidalgo a través de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano informó que cuenta con los documentos correspondientes, por lo que hace a la demolición y obra nueva, así como personal adscrito a esta Subprocuraduría constato la existencia de un inmueble que cuenta con el número de niveles permitidos y uso de suelo habitacional. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anteriormente y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible concluir lo siguiente: ----------

1. El predio ubicado en calle Mar de Java número 26, colonia Nextitla, se encuentra localizado dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, al cual le aplica una zonificación **H3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Media, una vivienda por cada 50m^2 de la superficie total del terreno), asimismo, le aplica la Norma No. 4, de áreas de actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial. ----------

2. En el reconocimiento de hechos realizado en fecha treinta de junio de dos mil diez, se constató un predio delimitado por tapiales, al que se le han realizado trabajos de excavación y al cual presuntamente se le habían realizado trabajos de demolición, donde se observó letreo de la obra. -------

3. Que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informó que cuenta con antecedente de Licencia de Construcción Especial para demolición MHLE/D/055/2010, con Manifestación de Construcción Tipo B con número RMH-B-031-2010, para obra nueva y memoria arquitectónica del proyecto. ----------

   Que para la emisión de la Licencia de Construcción Especial para demolición con número MHLE/D/055/2010, fueron presentados diversos documentos, como el Aviso de demolición y Plan de Manejo de Residuos Sólidos con folio No. 02164/2010, Dictamen de Sitios Patrimoniales y Monumentos con folio número D-96-DSPM/0008/10 y solicitud de información ante el Instituto Nacional de Bellas Artes con folio 1596. ----------

4. Que en el segundo reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató la existencia de una construcción terminada de tres niveles y un semisótano, con uso habitacional. ----------

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.- El predio ubicado en calle Mar de Java número 26, colonia Nextitla, se encuentra localizado dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, al cual le aplica una zonificación H3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Media, una vivienda por cada 50m2 de la superficie total del terreno), asimismo, le aplica la Norma No. 4, de áreas de actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que no se desprenden incumplimientos en materia de uso de suelo; asimismo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo hizo del conocimiento que cuenta con las documentales correspondientes para los trabajos de obra nueva y demolición, para el predio objeto de denuncia. ----------

SEGUNDO.- 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. - **TERCERO.**-Remítase el expediente de mérito a la Unidad Administrativa correspondiente para su archivo y resguardo. ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. 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. Presente.

CMRR/CBRC/MAZA