

Expediente: PAOT-2017-IO-114-SOT-101

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

30 ABR 2018

Ciudad de México, a

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-IO-114-SOT-101, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 06 de noviembre de 2017, el titular de esta Entidad instruyó el inicio de la investigación de oficio por parte de esta Entidad, respecto a presuntos incumplimientos a las disposiciones jurídicas en materia de construcción (demolición y obra nueva) en el predio ubicado en Avenida Ferrocarril Hidalgo número 1404, así como los predios ubicado en calle Francisco Moreno números 248, 240, 238 en la Colonia Villa Gustavo A. Madero, Delegación Gustavo A. Madero, la cual se radicó mediante Acuerdo de fecha 16 de noviembre de 2017.-----

Derivado de las gestiones que obran en el expediente, se desprende que el domicilio del predio objeto de la denuncia se ubica en Avenida Ferrocarril Hidalgo número 1404, Colonia Villa Gustavo A. Madero, Delegación Gustavo A. Madero.-----

Para la atención de la investigación iniciada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III y IV y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (demolición y obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.-----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.-En materia de construcción (demolición y obra nueva)

a) Demolición

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Avenida Ferrocarril Hidalgo número 1404, Colonia Villa Gustavo A. Madero, Delegación Gustavo A. Madero, se observó un predio delimitado por tapiales de madera y metálicos, al interior se constataron



trabajos de construcción consisten en planta baja y 3 niveles de altura, con preparación para un nivel adicional, asimismo se observó letrero de obra tipo C folio 0003/2017.-----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero cuenta con Licencia de Construcción Especial para demolición número SLIU/006/027/2015/07 folio LCESPECIAL019/2015, con fecha de expedición de 04 de junio de 2015 con fecha de vigencia de 6 meses a partir de la recepción de la misma ante ventanilla única, para un proyecto consistente en la demolición total de una superficie de construcción de 6,535 m².-----

En virtud de lo anterior, las actividades que se realizaron de una demolición de un inmueble existente en el predio ubicado en Avenida Ferrocarril Hidalgo número 1404, Colonia Villa Gustavo A. Madero, Delegación Gustavo A. Madero, cuentan con Licencia de Construcción Especial para demolición número SLIU/006/027/2015/07 folio LCESPECIAL019/2015, con fecha de expedición de 04 de junio de 2015 con fecha de vigencia de 6 meses a partir de la recepción de la misma.-----

b) Obra nueva

Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **4,975.23 m²** por lo que de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HC 4/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z en la que el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto); asimismo, le aplica la norma de vialidad en Av. Ferrocarril Hidalgo en el tramo P-Q de: Av. Centenario a: Av. Río Consulado (Circuito Interior), asignándole la zonificación HM 6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Z: número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, lo cual se traduce en lo siguiente:-----

Zonificación	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	Norma
HC 4/20/Z	4,975.23 m ²	3,980.18 m ² 80%	995.04 m ² 20%	15,920.73 m ²	4	Zonificación Primaria
HM 6/30/Z	4,975.23 m ²	3,482.66 m ² 70%	1,492.56 m ² 30%	20,895.96 m ²	6	Norma de Vialidad

Es de señalar, que el predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 12999-151DUJE14, expedido el 12 de marzo de 2014 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se asentaron las zonificaciones referidas.-----

Por otra parte, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero cuenta para el predio objeto de investigación con Registro de Manifestación de Construcción tipo C número de folio 0003/2014, con fecha de recepción 17 de diciembre de 2014 y vigente al 17 de diciembre de 2017, para un proyecto consistente en lo siguiente:-----



Expediente: PAOT-2017-IO-114-SOT-101

	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero		Certificado Folio 12999-151DUJE14	Registro de Manifestación de Construcción folio 0003/2014
Zonificación	HC 4/20/Z	HM 6/30/Z	HM 6/30/Z	HM 6/30/Z
Superficie del Terreno	4.975.23 m ²		4.975.23 m ²	4.975.23 m ²
Superficie de desplante	3,980.18 m ² 80%	3,482.66 m ² 70%	3,482.66 m ² 70%	3,204.89 64.42%
Área libre	995.04 m ² 20%	1,492.56 m ² 30%	1,492.56 m ² 30%	1,770.34 35.58%
Superficie máx. de Construcción (s.n.b.)	15,920.73 m ²	20,895.96 m ²	20,895.96 m ²	19,277.84 m ²
Niveles sobre banquetta	4	6	6	6
Vivienda				267

Es de señalar que dicho Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 0003/2014, fue tramitado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 12999-151DUJE14, expedido el 12 de marzo de 2014, el cual certifica la zonificación HM 6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Z: número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), en tal razón el proyecto señalado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo C número 0003/2014, se apeg a la zonificación aplicable al presente caso.-----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Avenida Ferrocarril Hidalgo número 1404, Colonia Villa Gustavo A. Madero, Delegación Gustavo A. Madero, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C número 0003/2014, para la ejecución de obra nueva para 267 viviendas en 6 niveles de altura, superficie máxima de construcción de 19,277.84 m² s.n.b, y área libre de 1,770.34m² correspondiente al 35.58%, lo cual se apeg a la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez.-----

c) Impacto urbano

El artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece 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 que corresponda. Asimismo, el artículo 80 del citado Reglamento establece que como parte del proceso de evaluación y cuando el tipo de obra o actividad lo



Expediente: PAOT-2017-IO-114-SOT-101

requiera, la Secretaría podrá solicitar la opinión técnica de alguna Dependencia, Órgano Desconcentrado, Delegación, Entidad o Unidad Administrativa, sin que ello sea impedimento para que emita el dictamen.-----

Al respecto, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió Dictamen Positivo de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/17405/2014, DGAU.14/DEIU/058/2014, de fecha 18 de agosto de 2014, para la construcción de un conjunto habitacional para 267 viviendas y 9 locales comerciales, denominado "FFCC HIDALGO 1404", con superficie total de construcción de 23,539.22m² (19,277.84 m² s.n.b. y 4,261.38 m² b.n.b.), en superficie de desplante de 3,204.89 (64.42%) y área libre de 1,770.34 m² (35.58%), en el que se establecen que deberán cumplirse las medidas de integración urbana y condicionantes establecidas en el mismo.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que el proyecto investigado se cuenta con Dictamen positivo de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/17405/2014, DGAU.14/DEIU/058/2014, de fecha 18 de agosto de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mismo que se apega al proyecto señalado en el Registro de Manifestación de Construcción de Construcción tipo "C" número 0003/2014.-----

Adicionalmente, las medidas de integración urbana y condicionantes establecidas en el dictamen de mérito, se encuentran en proceso de cumplimiento por parte del promovente, por lo que solo hasta que se hayan dado por satisfechas, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitirá el oficio de liberación de las mismas.-----

d) Impacto ambiental

El Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, establece en su artículo 6º que, quienes pretendan realizar entre otras, obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional, previamente a su ejecución deberán obtener autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

Al respecto, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, emitió la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/003555/2014, de fecha 07 de mayo de 2014, otorgando autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto ubicado en Avenida Ferrocarril Hidalgo número 1404, Colonia Villa Gustavo A. Madero, Delegación Gustavo A. Madero, con una superficie total de construcción de 23,539.22m² (19,277.84 m² s.n.b. y 4,261.38 m² b.n.b.) y área libre de 1,770.34 m² (35.58%), en el predio de mérito lo que se apega al proyecto señalado en el Registro de Manifestación de Construcción de Construcción tipo "C" número 0003/2014, en la que se establecen que deberán cumplirse las condicionantes establecidas en la misma.-----

Adicionalmente, las condicionantes establecidas la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/003555/2014, de fecha 07 de mayo de 2014, se encuentran en proceso de cumplimiento por parte del promovente, por lo que solo hasta que se hayan dado por satisfechas, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México emitirá el oficio de liberación de las mismas.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, 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 de la Ciudad de México, 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 la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Avenida Ferrocarril Hidalgo número 1404, Colonia Villa Gustavo A. Madero, Delegación Gustavo A. Madero, se observó un predio delimitado por tapiales de madera y metálicos, al interior se constataron trabajos de construcción consisten en planta baja y 3 niveles de altura, con preparación para un nivel adicional, asimismo se observó letrero de obra tipo C folio 0003/2017.-----
2. Al predio de referencia le aplica la zonificación HC 4/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z en la que el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), asimismo le aplica la norma de vialidad en Av. Ferrocarril Hidalgo en el tramo P-Q de: Av. Centenario a: Av. Río Consulado (Circuito Interior), asignándole la zonificación HM 6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Z: número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.-----
3. El predio cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 12999-151DUJE14, expedido el 12 de marzo de 2014, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se asentó la zonificación HM 6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Z: número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.-----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, cuenta con Licencia de Construcción Especial para demolición número SLIU/006/027/2015/07 folio LCESPECIAL019/2015, con fecha de expedición de 04 de junio de 2015 con fecha de vigencia de 6 meses a partir de la recepción de la misma para la demolición total de superficie de construcción de 6,535 m². Asimismo, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C número 0003/2014, para la ejecución de obra nueva para 267 viviendas en 6 niveles de altura, superficie máxima de construcción de 19,277.84 m² s.n.b, y área libre de 1,770.34m² correspondiente al 35.58%, lo cual se apeg a la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Gustavo A. Madero.-----
5. El proyecto objeto de investigación cuenta con Dictamen positivo de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/17405/2014, DGAU.14/DEIU/058/2014, de fecha 18 de agosto de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/003555/2014, de fecha 07 de mayo de 2014, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente, los cuales se apegan al proyecto señalado en el Registro de Manifestación de Construcción de Construcción tipo "C" número 0003/2014. Adicionalmente, las medidas de integración urbana y condicionantes establecidas en el dictamen de mérito y de la Resolución Administrativa respectiva, se encuentran en proceso de cumplimiento por parte del



Expediente: PAOT-2017-IO-114-SOT-101

promovente, por lo que solo hasta que se hayan dado por satisfechas, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México emitirán el oficio de liberación de las mismas-----

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. -----

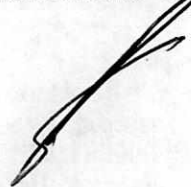
En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE -----

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

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



JELN/MBC/AOMP

