RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta y uno de julio de dos mil catorce. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones IV, XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracción X, 21, 23, 23 Bis, 27 fracciones III y VI, 30 BIS, 30 BIS 1 y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I, 59, 83 segundo párrafo y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-1993-SOT-845, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha nueve de septiembre de dos mil catorce, 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, denunció ante esta institución "(...) *la construcción de 420 departamentos en 9 torres, al parecer de 8 niveles, amparándose en la Norma 26, e invadiendo presuntamente 2.80 metros de la vía pública, la cual es muy angosta (6 metros), por lo que se tema (sic) se presente impacto vial* (...) *por lo que se solicita se investigue la legalidad de la construcción y si cuenta con los permisos* [Calle Centlapatl número 178, Pueblo San Martín Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco] (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha veintitrés de septiembre de dos mil trece, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo, construcción, impacto ambiental, urbano y obstrucción de la vía pública, derivado de las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calle Centlapatl número 178, Pueblo San Martín Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco; radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2013-1993-SOT-845. Dicho acuerdo se notificó el veinticinco de septiembre de dos mil trece, vía correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de Admisión de fecha veintitrés de septiembre de dos mil trece, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, se constituyó en el lugar señalado por la persona denunciante a efecto de realizar los reconocimientos de los hechos, constatando lo siguiente:----------

Acta Circunstanciada de fecha veintisiete de septiembre de dos mil trece: ----------

"(...) *desde el espacio público* (...) *se observa que dicho predio cuenta con 2 frentes el primero por Calle Centlapatl con una distancia de aproximadamente 165 metros y el segundo por Calzada Puente de Guerra, con una distancia de 30 metros* (...) *los alineamientos de la Calle Centlapatl son irregulares, por lo que el predio que nos ocupa sobresale aproximadamente 2.5 metros en una distancia de 130 metros* (...) *el predio aún se encuentra delimitado por la barda perteneciente al inmueble que existía anteriormente, sin que se observe modificación alguna respecto del alineamiento que tenía la construcción anterior a la que se está realizando actualmente* (...) *El predio cuenta con 2 accesos el primero por Calle Cetlapatl, donde se exhibe una lona con los siguientes datos: 'USO DE SUELO H/6/20; TERRACENTLA S.A. DE C.V.* (...) *PERITO EN DESARROLLO URBANO* (...) *DRO-1335; DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA; FOLIO 13532 DE FECHA 29/JULIO/2013'* (...) *En el segundo acceso por Calzada Puente de Guerra, se observa la reciente edificación de un cuarto de aproximadamente 4 metros de frente por 6 metros de fondo, hecho a base de materiales semipermanentes, donde se localizan las oficinas de venta de los departamentos que se pretenden construir al interior del predio, en este frente se exhibe propaganda que refiere a HORA DE FESTEJAR!!!; Visita CASETA DE VENTAS Y DPTOS. MUESTRA; 53182817/25919298; www.vivamx.com.mx; VIVAMX', así como una lona que presuntamente exhibe el proyecto que se pretende edificar* (...) *se lleva a cabo la construcción de una obra*

nueva al interior del predio, la cual consta de la primer torre con un avance de 4 niveles y la colocación de cadenas y muros hechas a base de varilla y tabique semiperforado, para lo que será el quinto nivel, la obra nueva cuenta con tapiales colocados hacia el espacio público para evitar riesgos a los peatones; dicha torre se encuentra al fondo del predio, se observan trabajadores los cuales portan chalecos, cascos y botas como medidas de protección civil (...) previa y debida identificación, se entiende la presente visita con (...) quien dijo ser el Residente de Obra, a quien se le explica el motivo de la visita y se le notifica el oficio PAOT-05-300/320-442-2013, de fecha 27 de septiembre de 2013, para que aporte todas las pruebas que estime pertinentes respecto de los hechos denunciados a esta Unidad Administrativa, la persona que nos atiende manifiesta que se cuentan con las documentales correspondientes y que ya han sido verificados por el Instituto de Verificación Administrativa y por la Delegación, además de haber sido visitados recientemente por parte de la Secretaría de Protección Civil (...) la persona deja el zaguán abierto, permitiendo la vista al interior del predio, observando que la construcción nueva que se ejecuta se encuentra al fondo, que no se han realizado más trabajos de excavación para la colocación de cimentación de lo que se presume podría ser una nueva torre o volumen, se observa que aun continua en pie un inmueble de 2 niveles, el cual se observa de construcción antigua ocupado presuntamente para oficinas de la construcción, asimismo, se observa material como varilla tabique, no se observa acumulación de residuos sólidos generados por los trabajos de construcción (...) en los predios aledaños a la construcción, se observan mantas que llevan por leyenda '¡ALTO A LA CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIOS!; LOS VECINOS DE CENTLAPATL DEL PUEBLO DE SAN MARTÍN XOCHINAHUAC ESTAMOS EN CONTRA DEL IMPACTO Y DAÑO AMBIENTAL QUE ELLO PROVOCA ASÍ COMO EL DETRIMENTO POR FALTA DE SERVICIOS' (...)". ----------

Acta Circunstanciada de fecha veinticinco de noviembre de dos mil trece: ----------

"(...) desde el espacio público (...) con la finalidad de determinar si el predio motivo de denuncia (...) se localiza sobre la vía pública (Calle Centlapatl), se procede a realizar la medición correspondiente con distanciometro, de paramento a paramento (es decir, se realiza la medición desde la fachada del predio motivo de denuncia, a la fachada de los inmuebles edificados al frente del mismo en forma lineal), obteniendo como resultado los siguientes datos: en la esquina que conforman las Calles de Centlapatl y Calzada Puente de Guerra se obtiene una distancia de 9 metros; frente al salimiento del predio y midiendo de paramento a paramento se obtiene una distancia de 6.80 metros, es de mencionar que el muro que determina el salimiento mide 2.20 metros (...) al interior del predio se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra nueva, la cual lleva un avance de lo que es la primer torre la cual lleva un avance del quinto nivel y la colocación de cadenas y muros para lo que se presume será un sexto nivel, dichos trabajos de construcción se realizan al fondo del predio, es de mencionar que existen tapiales de madera colocados hacia el espacio público para evitar riesgos a los transeúntes (...)". ----

Acta Circunstanciada de fecha ocho de julio de dos mil catorce: ----------

"(...) desde el espacio público (...) se observa una caseta de ventas donde VIVAMX ofrece departamentos, señala la página vivamx.com.mx, esta caseta de ventas se localiza sobre la Calzada Puente Guerra, el predio sobre esta Calzada Tiene un frente de aproximadamente 35 metros y sobre la calle Centlapatl 150 metros aproximadamente. Al fondo del predio se observa una construcción en proceso, un inmueble en etapa de acabados, el que cuenta con tapiales sobre una barda de aproximadamente 4 metros de altura el inmueble cuenta con 8 niveles visibles. Desde la vía publica no se observa otro inmueble en construcción al interior del predio (...)". ----------

Por otra parte, a través del oficio PAOT-05-300/320-442-2013, de fecha veintisiete de septiembre de dos mil trece, esta Subprocuraduría hizo del conocimiento del Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la obra ubicada en Calle Centlapatl número 178, Pueblo de San Martin Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco, las obligaciones que debe cumplir respecto de los hechos denunciados, dicho oficio se notificó en fecha veintisiete de septiembre de dos mil trece. ----------

Al respecto, el día tres de octubre de dos mil trece, se recibió en las instalaciones de esta Subprocuraduría escrito de fecha dos del mismo mes y año, mediante el cual el Representante Legal de Terracentla, S.A. de C.V., manifestó lo que a su derecho convino respecto de los hechos denunciados, y entregó, copia de las siguientes documentales: ----------

- Instrumento Notarial número 27,830, registrada en el Libro 406 de la Notaría Pública 69, en fecha cuatro de julio de dos mil doce. ----------
- Instrumento Notarial número 48,460, registrada en el Libro 940 de la Notaría Pública 88, en fecha nueve de noviembre de dos mil doce. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31343-181GARO12, con fecha de expedición del veinticuatro de septiembre de dos mil doce, a través del cual se certifica que al predio de referencia por localizarse dentro de los límites del 2° Territorio comprendido entre Circuito Interior y Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa H 6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación número 26, en donde el uso de suelo para la construcción de hasta 105 viviendas en una superficie máxima de construcción de 6,973.36 m^2 en el total del predio se encuentra permitido. ----------
- Corrida Financiera. ----------
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FAZ-003-13, con fecha de registro del veinticuatro de enero de dos mil trece, para llevar a cabo la construcción de una obra nueva de 105 viviendas en 8 niveles con una superficie total por construir de 8,836.77 m^2, con 2,598.88 m^2 de estacionamiento cubierto y 122 cajones y 5,191.58 m^2 de área libre equivalentes al 82.70%. ----------
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, registrada ante Ventanilla Única Delegacional en fecha veinticuatro de enero de dos mil trece. ----------
- 5 planos Arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) registrados ante Ventanilla Única Delegacional en fecha veinticuatro de enero de dos mil trece. ----------
- Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 217, de fecha quince de febrero de dos mil doce. ----------
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 217, de fecha veintisiete de febrero de dos mil doce, donde se señala que el predio que nos ocupa no se encuentra en zona histórica o patrimonial, así como que cuenta con restricciones de 5 metros al frente de Calle Centlapatl. ----------
- Formato de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 30561, de fecha cinco de noviembre de dos mil doce, tramitada ante la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, de la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3704-2013, de fecha veinticinco de septiembre de dos mil trece, se solicitó al Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar si el particular presentó la corrida financiera para la aplicación de la Norma 26 al ingreso de la solicitud para el Certificado Único Zonificación de Uso de Suelo folio 3820-151GARO13; la categoría que le corresponde cumplir y si se cumplió con la incorporación de los criterios y los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad señalados en la Norma 26, toda vez que se pretenden incrementar 8 niveles en la construcción; así como remitir copia del expediente que se formó con motivo de la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 3820-151GARO13; por otra parte, informar si el predio se encuentra en vía pública; y si se cuenta con estudio de impacto urbano, para el predio que nos ocupa. ----------

Al respecto, en fecha veintisiete de noviembre de dos mil trece, se recibió en esta Subprocuraduría, el oficio SEDUVI/DGAU/20397/2013, a través del cual el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó al Apoderado General del predio motivo de denuncia, que en respuesta a su solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, para llevar a cabo la ampliación de construcción de 307 viviendas de un total de 412 viviendas de interés popular, se considera improcedente la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para el proyecto en comento. ----------

Adicionalmente, con fecha veintiocho de febrero de dos mil catorce, se recibió en esta Subprocuraduría, el oficio SEDUVI/DGAU/3369/2014, a través del cual el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que en el expediente conformado con motivo de la solicitud de expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 3820-151-GARO13, se cuenta con Corrida Financiera, la cual fue presentada como requisito para la expedición del mismo; por localizarse el predio dentro de los límites del Segundo Territorio, comprendido entre Circuito Interior y Anillo Periférico, y de la Corrida Financiera presentada para la expedición del Certificado de la que se desprende

un "costo por departamento de $590,935.00 VSM 25", se le aplicó la zonificación directa H 6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma General de Ordenamiento 26; asimismo, del Plano de Alineamiento y Derecho de Vía número 40, que obra en la Dirección de Control de Reserva y Registro Territorial, se desprende que la traza urbana donde se localiza el predio motivo de denuncia es irregular, identificando medidas de parámetro a parámetro que van de los 6.20 metros a los 9.03 metros, derivado de lo anterior, se desprende que el predio que nos ocupa cumple con lo necesario para la aplicación de la citada Norma 26. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3702-2013, de fecha veinticinco de septiembre de dos mil trece, se solicitó a la Directora General Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, autorización correspondiente en materia de impacto ambiental e impacto urbano y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial expedidas para el predio en comento.----------

Al respecto, en fecha siete de octubre de dos mil trece, se recibió en esta Subprocuraduría, el oficio DGODU/DDU/3202/2013, de fecha primero de octubre de dos mil trece, a través del cual la Directora General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, informó que se encontró Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para obra nueva de 105 viviendas, ingresado en fecha veinticuatro de enero de dos mil trece, folio RAZB-003-13; Memoria Descriptiva del Proyecto; Constancia de Alineamiento y Numero Oficial ingresada en fecha quince de febrero de dos mil doce, con folio 217; asimismo, no se anexa el Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, en virtud de no ser requisito para dicha construcción. ----------

Al oficio en mención se le anexó copia de las siguientes documentales: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FAZ-003-13, con fecha de registro del veinticuatro de enero de dos mil trece, para llevar a cabo la construcción de una obra nueva de 105 viviendas en 8 niveles con una superficie total por construir de 8,836.77 m^2, con 2,598.88 m^2 de estacionamiento cubierto y 122 cajones y 5,191.58 m^2 de área libre equivalentes al 82.70%. ----------
- Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 217, de fecha quince de febrero de dos mil doce. ----------
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 217, de fecha veintisiete de febrero de dos mil doce, donde se señala que el predio que nos ocupa no se encuentra en zona histórica o patrimonial, así como que cuenta con restricciones de 5 metros al frente de Calle Centlapatl. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31343-181GARO12, con fecha de expedición del veinticuatro de septiembre de dos mil doce, a través del cual se certifica que al predio de referencia por localizarse dentro de los límites del 2° Territorio comprendido entre Circuito Interior y Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa H 6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación número 26, en donde el uso de suelo para la construcción de hasta 105 viviendas en una superficie máxima de construcción de 6,973.36 m^2 en el total del predio se encuentra permitido. ----------
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, registrada ante Ventanilla Única Delegacional en fecha veinticuatro de enero de dos mil trece. ----------

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-4119-2013, de fecha quince de octubre de dos mil trece, se solicitó a la Directora General Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, informar si cuenta con alguna modificación del proyecto arquitectónico para el predio motivo de denuncia, toda vez que se identificó propaganda del proyecto a ejecutar en el predio que nos ocupa, la cual refiere a un conjunto habitacional de 420 viviendas en 8 niveles, acomodados en 9 torres, con 7 plazas y un total a construir de 27,300.00 m^2. ----------

Al respecto, en fecha siete de noviembre de dos mil trece, se recibió en esta Subprocuraduría, el oficio DGODU/DDU/3691/2013, de fecha treinta y uno de octubre del mismo año, a través del cual la Directora

General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, informó que no se localizó un nuevo Registro de Manifestación de Construcción en su modalidad de modificación para el predio que nos ocupa. -

Mediante los oficios PAOT-05-300/300-3703-2013 y PAOT-05-300/300-4116-2013, de fechas veinticinco de septiembre y quince de octubre de dos mil trece, se solicitó al Director General de Regulación Ambiental de la Secretaria del Medio Ambiente del Distrito Federal, informar si la construcción que se ejecuta en el predio motivo de denuncia cuenta con estudio de impacto ambiental en alguna de sus modalidades. ----------

Al respecto, en fecha primero de noviembre de dos mil trece, se recibió el oficio SEDEMA/DGRA/004059/2013, a través del cual el Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informó que la obra cuenta con dos expedientes DEIA-DCA-1048-2012 y DEIA-DCA-1506, integrados con motivo de las declaratoria de cumplimiento ambiental referentes a la demolición y construcción que se ejecutan en el predio motivo de denuncia. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4118-2013, de fecha quince de octubre de dos mil trece, se solicito a la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar si cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial, con el cual se dictamina el proyecto de construcción de obra nueva que se ejecuta en el predio motivo de denuncia. ----------

Al respecto, en fecha veinticinco de octubre de dos mil trece, se recibió en esta Subprocuraduría, el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1752/2013, de fecha veintiuno del mismo mes y año, a través del cual la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que el inmueble de referencia se localiza fuera de las Áreas de Conservación Patrimonial, indicadas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4117-2013, de fecha quince de octubre de dos mil trece, se solicitó a la Coordinadora de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, iniciar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace a la Norma General de Ordenación 26, así como por la propaganda del proyecto a ejecutar en el predio que nos ocupa, la cual refiere a un conjunto habitacional de 420 viviendas en 8 niveles, acomodados en 9 torres, con 7 plazas y un total a construir de 27,300.00 m^2, por lo que se rebasan los 10,000 m^2 de construcción, por lo tanto requiere de estudio de impacto urbano. ----------

Al respecto, en fecha veintinueve de octubre de dos mil trece, se recibió en esta Subprocuraduría, el oficio INVEADF/DVMAC/7251/2013, a través del cual la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informó que en fecha diez de septiembre de dos mil trece, se ejecutó la orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/2712/2013, en el predio motivo de denuncia. ----------

Mediante los oficios PAOT-05-300/300-4115-2013, de fecha quince de octubre de dos mil trece se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, realizar acciones de verificación en materia de construcción, toda vez que se identificó propaganda del proyecto a ejecutar en el predio que nos ocupa, la cual refiere a un conjunto habitacional de 420 viviendas en 8 niveles, acomodados en 9 torres, con 7 plazas y un total a construir de 27,300.00 m^2, rebasando los 10,000 m^2 de construcción, requiriendo así un Registro de Manifestación de Construcción tipo C. ----------

Al respecto, en fecha cinco de diciembre de dos mil trece, se recibió en esta Subprocuraduría, el oficio DEL-AZCA/DGJG/DJ/001503/2013, a través del cual el Director Jurídico de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, informó que en fecha primero de octubre de dos mil trece, se realizó la Orden de Visita de Verificación Administrativa folio DEL- AZCA/DGJG/DJ/SSRCI/JUDSR/-EyC-158/2013. ----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-4114-2013, de fecha quince de octubre de dos mil trece, se solicitó al Director Ejecutivo de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, realizar acciones de inspección y vigilancia en materia de impacto ambiental, toda vez que se identificó propaganda del proyecto a ejecutar en el predio que nos ocupa, la cual refiere a un conjunto habitacional de 420 viviendas en 8 niveles, acomodados en 9 torres, con 7 plazas y un total a construir de 27,300.00 m^2, por lo que se rebasan los 10,000 m^2 de construcción, por lo tanto requiere de estudio de impacto ambiental. ---------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-093-2014, de fecha seis de enero de dos mil catorce, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar si el particular presentó la corrida financiera para la aplicación de la Norma General de Ordenamiento 26 al ingreso de la solicitud del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 31343-181-GARO12, si se cuenta con algún documento que ampare la aplicación de los criterios y los principios indicados en la "Tabla de incorporación de Principios de Sustentabilidad" señalados en la Norma ya mencionada, toda vez que se pretenden incrementar 8 niveles en la construcción; así como remitir copia del expediente que se formó con motivo de la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 31343-181-GARO12. --------

A través del oficio PAOT-05-300/300-094-2014, de fecha seis de enero de dos mil catorce, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, para la atención de su denuncia, dicho informe se notificó en fecha ocho de enero de dos mil catorce vía correo electrónico. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, se refieren a los presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo, construcción, impacto ambiental, urbano y obstrucción de la vía pública, derivado de las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calle Centlapatl número 178, Pueblo San Martín Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco. ----------

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. -

Del uso de suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente y aplicable al momento de la presentación de la denuncia ciudadana ante esta Entidad, establece en su artículo 43, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. ----------

Asimismo, en su artículo 3 fracción XXV dispone que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegaciones del Distrito Federal. ----------

En sus artículos 33 y 47, establece que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, las Áreas de Gestión Estratégica; y las Normas de Ordenación, siendo estas últimas, las que establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. ---------

El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos

humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano, lo anterior dispuesto en el artículo 48 dela multicitada Ley. ----------

Finalmente, en el artículo 92, dispone que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, entendiendo por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. ----------

De lo contrario, en el artículo 96 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda, establece que la contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas: ----------

II. Suspensión de los trabajos; ----------
III. Clausura parcial o total de obra; ----------
IV. Demolición o retiro parcial o total; ----------
VII. Revocación del registro de las manifestaciones y de las licencias o permisos otorgados; ----------
VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes; ----------
X. Cancelación del registro de perito en desarrollo urbano o del director responsable de la obra o corresponsable; y ----------
La imposición de las sanciones previstas en este articulo, no exime al infractor de la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir. Corresponde a las autoridades competentes del Distrito Federal, ejecutar e imponer las sanciones previstas en esta Ley. ----------

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. ----------

En los reconocimientos de hechos realizados en fechas veintisiete de septiembre y veinticinco de noviembre de dos mil trece, por personal adscrito a esta Entidad, se observó que en el predio ubicado en Calle Centlapatl número 178, Pueblo San Martín Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco, se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra nueva la cual lleva un avance de lo que será la primer torre en 4 niveles y la colocación de cadenas y muros hechas a base de varilla y tabique semiperforado, para el quinto nivel, asimismo al interior del predio no se han realizado más trabajos de excavación para lo colocación de cimentación de lo que podría ser la construcción de otra torre. ----------

Para el caso en particular, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco publicado el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho, establece que para el predio motivo de denuncia, le aplica la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 100 m^2 de la superficie total de terreno), por lo que al tratarse de un predio con una superficie de 6,277.00 m^2, de acuerdo con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 217, de fecha veintisiete de febrero de dos mil doce, el 30% de superficie mínima de área libre debe ser 1,883.10 m^2 y la superficie de desplante de 4,393.90 m^2, siendo posible una superficie máxima de construcción de 13,181.70 m^2, así como la construcción de 63 viviendas en 3 niveles únicamente. ----------

Al respecto, el Representante Legal de Terracentla, S.A. de C.V., entregó a esta Entidad, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31343-181GARO12, con fecha de expedición del veinticuatro

de septiembre de dos mil doce, a través del cual se certifica que al predio de referencia por localizarse dentro de los límites del Segundo Territorio comprendido entre Circuito Interior y Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa H 6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación 26, aplicable al momento de la expedición de dicho Certificado, en donde el uso de suelo para la construcción de hasta 105 viviendas en una superficie máxima de construcción de 6,973.36 m^2 en el total del predio se encuentra permitido. ----------

En razón de lo anterior, el predio que nos ocupa, se encuentra dentro de la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 para "Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", reformada el diez de agosto de dos mil diez en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y el Acuerdo por el que se establecen los lineamientos para incorporar los criterios de sustentabilidad a los proyectos de vivienda, regulados por la Norma de Ordenación 26, publicado el trece de septiembre de dos mil diez, en la que se establece que al predio de interés, por localizarse dentro de los límites del segundo territorio, le aplica la zonificación directa H 6/20 (Habitacional, 6 niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre), permitiéndose la construcción de hasta 105 viviendas en una superficie máxima de construcción de 6,973.36 m^2, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en la citada Norma; esto de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31343-181GARO12. ----------

Es de mencionar que, derivado de la gestión realizada por esta Entidad, se realizó consulta en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.gob.mx), donde se localizó para el inmueble motivo de denuncia, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31343-181GARO12, con fecha de expedición del veinticuatro de septiembre de dos mil doce, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se confirma que al predio motivo de denuncia le aplica la Norma General de Ordenación 26. ----------

Lo anterior es así toda vez que la Norma General de Ordenación 26 "Para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable de Interés Social y Popular", aplicable al momento de la expedición del Certificado señalado, establece que la construcción de viviendas cuyo precio final de venta sea de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado, determina tres zonificaciones directas, dividiendo al Distrito Federal en tres territorios, en donde el número de niveles y el área libre mínima se indicará en razón de los mismos; siendo el segundo el área comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico con una zonificación directa H 6/20. ----------

En este orden de ideas, entre los requisitos que debían cumplirse para la aplicación de dicha Norma, previo a obtener el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 31343-181GARO12, son que el solicitante debía comprobar el precio final de la vivienda vía corrida financiera correspondiente, tal y como lo establece el Decreto por el que se reforma la Norma General de Ordenación 26 para "Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, así como **cumplir con los precios finales de las viviendas equivalente a 20 vsma es decir en $472,748 y de 30 vsma igual a $709,122.** ----------

Adicionalmente, y **partiendo de esa zonificación directa, se podían autorizar proyectos de vivienda que pretendieran incrementar hasta dos niveles más de construcción, en todas las categorías de precio de vivienda, es decir, de interés social y popular y rango de superficies de predios; siempre y cuando se incorporaran en la ejecución del conjunto, la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad** y dichos proyectos debían contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad que garanticen la construcción de vivienda digna y adecuada, procurando lograr viviendas de 65 m². ----------

Es de mencionar que la citada Norma establece que según el caso y de la evaluación que haga la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, si el proyecto de vivienda no cumple con los requisitos establecidos por la Norma, deberá entonces cumplir con la zonificación establecida en el Programa de

Desarrollo Urbano correspondiente, o bien, de oficio reconocerse la anulabilidad o declararse la nulidad del acto vía administrativa y revocar el certificado de zonificación y/o la manifestación de construcción respectiva. El precio final deberá comprobarse previo a la obtención del uso del suelo vía la corrida financiera correspondiente. En caso de no cumplirse el precio final, procederá la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la presente norma. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría consultó la página electrónica http://www.metroscubicos.com/detalle/distrito-federal/azcapotzalco/en-venta/calle-centlapatl-178-colonia-san-martin-xochinahuac/2001072494?pos=3&sid=1406583424&s=true, que en la parte de interés, se desprende que en Calle Centlapatl número 178, Pueblo San Martín Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco, se encuentra en venta un conjunto habitacional donde **los departamentos se ofrecen en preventa desde 573,560.00 hasta 620,360.00 pesos;** asimismo, se hace referencia a un proyecto de 8 niveles de altura. -----

En este sentido, el Representante Legal de Terracentla, S.A. de C.V., entregó a esta Entidad, la **Corrida Financiera de fecha seis de agosto de dos mil doce,** presentada presuntamente para la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 31343-181GARO12, en la que se señala que **el costo por departamento será de $640.189.46 pesos.** ----------

No obstante lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, corroborar que se cuente con la Corrida Financiera correspondiente a la solicitud para el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31343-181GARO12, así como informar **si se cumplió con en la incorporación de la totalidad de los principios indicados en la "Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad" que señala la citada Norma General de Ordenación 26, toda vez que se incrementaron 2 niveles más a los permitidos a la zonificación directa; sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se haya informado al respecto.** ---------

Es de mencionar que con fecha ocho de julio de dos mil catorce, personal adscrito a esta Entidad, realizó un tercer reconocimiento de hechos en el que se constató que en el predio que nos ocupa se lleva a cabo una construcción nueva en proceso, con un avance de una torre de 8 niveles destinada al uso de vivienda, la cual se edifica al fondo del predio y se encuentra en etapa de acabados. ----------

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar un visita de verificación en materia de desarrollo urbano. Al respecto, se informó que con fecha diez de septiembre de dos mil trece, se ejecutó orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/2712/2013, correspondiente al predio de mérito, el cual se encuentra en fase procesal. ----------

En conclusión, la obra ubicada en Calle Centlapatl número 178, Pueblo San Martín Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31343-181GARO12, con fecha de expedición del veinticuatro de septiembre de dos mil doce, a través del cual se señala que al predio de referencia por localizarse dentro de los límites del Segundo Territorio comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa H 6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación 26, aplicalbe al momento de la expedición de dicho Certificado, en donde el uso de suelo **para la construcción de hasta 105 viviendas en una superficie máxima de construcción de 6,973.36 m^2 en el total del predio se encuentra permitido**. ----------

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, revisar si se cumplió con los requisitos establecidos por la Norma General de Ordenación 26 para la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31343-181GARO12, principalmente, por cuanto hace a la Corrida Financiera, toda vez que el Representante Legal del predio que nos ocupa, presentó a esta Entidad, Corrida Financiera presuntamente correspondiente a la Solicitud de dicho Certificado; así como por cuanto hace a la incorporación de los los principios indicados en la "Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad", toda vez que el proyecto de construcción incrementó dos

niveles más a la zonificación directa que le otorga la citada Norma General de Ordenación 26, en caso de que estos no se hayan cumplido, realizar las acciones necesarias para dejar sin efectos el citado Certificado.

Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, valorar dentro de su procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2712/2013, ejecutado en el lugar motivo de denuncia, el cumplimiento de los requisitos correspondientes para la aplicación de la Norma General de Ordenación 26, o en su caso, ordenar el cumplimiento de la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, siendo que le aplica la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 100.00 m^2 de la superficie total de terreno). ----------

Es de señalar que, el predio motivo de denuncia, adicionalmente, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 3820-151GARO13, expedido en fecha dieciocho de febrero de dos mil trece, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el que se certifica que le aplica la zonificación directa H 6/20 (Habitacional 6 niveles máximos de construcción y 20% de área libre), que le concede la Norma General de Ordenación 26, aplicable al momento de la expedición del Certificado mencionado, en donde el aprovechamiento del uso del suelo para la construcción de hasta 420 viviendas en una superficie máxima de construcción de 27,300.00 m^2 se encuentra permitido, el cual cuenta con un año de vigencia a partir de la fecha de su expedición, por lo que éste ya no es vigente. ----------

De la construcción

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé, entre otras cosas, 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; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

Al respecto, el artículo 47 del citado Reglamento, establece que, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente ante la Delegación respectiva. ----------

Aunado a todo lo anterior, el artículo 253 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, menciona que se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en ese Reglamento. ----------

Adicionalmente, el artículo 246 del Reglamento en cuestión señala que la autoridad competente impondrá las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes, en los términos de ese Reglamento y demás disposiciones aplicables, independientemente de la responsabilidad civil o penal que resulte, sanciones que podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables, por lo que la imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.----------

Aunado a lo anterior, el artículo 250 fracciones I y II del Reglamento en cita, establece que independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la autoridad competente procederá a la clausura de las obras o instalaciones terminadas cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción, o se haya ejecutado sin licencia de construcción especial; asimismo, el estado de clausura podrá ser total o parcial y no será levantado hasta en tanto no se

hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados, en los términos del artículo 66 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

No obstante, en caso de que el propietario o poseedor de un predio o de un inmueble no cumpla con las órdenes de la Administración, la misma autoridad, previo dictamen que emita u ordene, estará facultada para ejecutar, a costa del propietario o poseedor, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado cuando un inmueble se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, lo anterior, de conformidad con el artículo 254 fracción I, del citado Reglamento.----------

Al respecto, en los reconocimientos de hechos realizados en fechas veintisiete de septiembre y veinticinco de noviembre de dos mil trece, por personal adscrito a esta Entidad, se observó que en el predio ubicado en Calle Centlapatl número 178, Pueblo San Martín Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco, se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra nueva la cual lleva un avance de lo que será la primer torre en 4 niveles y la colocación de cadenas y muros hechas a base de varilla y tabique semiperforado, para el quinto nivel, asimismo al interior del predio no se han realizado más trabajos de excavación para lo colocación de cimentación de lo que podría ser la construcción de otra torre, asimismo, no se observaron datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

No obstante lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Azcapotzalco, informó que para el predio motivo de denuncia, se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FAZ-003-13, con fecha de registro ante Ventanilla Única Delegacional del veinticuatro de enero de dos mil trece, para llevar a cabo la construcción de una **obra nueva de 105 viviendas en 8 niveles con una superficie total por construir de 8,836.77 m^2, con 2,598.88 m^2 de estacionamiento cubierto y 122 cajones y 5,191.58 m^2 de área libre equivalentes al 82.70% de la superficie del terreno,** tramitado en base al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31343-181GARO12, con fecha de expedición del veinticuatro de septiembre de dos mil doce, a través del cual se certifica que al predio de referencia por localizarse dentro de los límites del Segundo Territorio comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa H 6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación 26, en donde **el uso de suelo para la construcción de hasta 105 viviendas en una superficie máxima de construcción de 6,973.36 m^2 en el total del predio se encuentra permitido.** ----------

Asimismo, dicho proyecto constructivo bajo el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FAZ-003-13 para obra nueva, se acompañó de la Memoria Descriptiva, Planos Arquitectónicos y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 217, de fecha veintisiete de febrero de dos mil doce, donde se señala que el predio que nos ocupa no se encuentra en zona histórica o patrimonial. ----------

Es de mencionar que, de la revisión de la Memoria Descriptiva del Proyecto, registrada ante Ventanilla Única de la Delegación Azcapotzalco, y de los 5 planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), presentados ante esta Entidad, se desprende un **proyecto de 105 viviendas en 8 niveles, con una superficie total construida de 8,836.77 m^2 de los cuales la superficie máxima cuantificable es de 6,973.36 m^2, una superficie de área libre de 5,191.58 m^2, y un sótano con un total construido de 1,863.41 m^2, equivalente al estacionamiento cubierto con el que contará el proyecto.** ----------

No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría consultó la página electrónica http://www.metroscubicos.com/detalle/distrito-federal/azcapotzalco/en-venta/calle-centlapatl-178-colonia-san-martin-xochinahuac/2001072494?pos=3&sid=1406583424&s=true, que en la parte de interés, se desprende que en Calle Centlapatl número 178, Pueblo San Martín Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco, se encuentra en venta un conjunto habitacional de 420 viviendas en 8 niveles, acomodados en 9 torres con 7 plazas y un total a construir de 27,300.00 m^2. ----------

En este sentido, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, realizar acciones de verificación en materia de construcciones en el predio motivo de denuncia. Al respecto,

dicha Dirección General informó que con fecha primero de octubre de dos mil trece, se realizó la Orden de Visita de Verificación Administrativa folio DEL- AZCA/DGJG/DJ/SSRCI/JUDSR/-EyC-158/2013. ----------

Es de mencionar que con fecha ocho de julio de dos mil catorce, personal adscrito a esta Entidad, realizó un tercer reconocimiento de hechos en el que se constató que en el predio que nos ocupa se lleva a cabo una construcción nueva en proceso, con un avance de una torre de 8 niveles destinada al uso de vivienda, la cual se edifica al fondo del predio y se encuentra en etapa de acabados. ----------

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo DEL-AZCA/DGJG/DJ/SSRCI/JUDSR/-EyC-158/2013, en el que se revise que el proyecto que se ejecuta en el predio motivo de denuncia se ajusta a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B folio FAZ-003-13; adicionalmente, considerando que se registraron 105 viviendas y que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Demarcación Territorial, informó que no existía modificación para el proyecto, no pasa desapercibido que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió para el predio que nos ocupa, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 3820-151GARO13, de fecha dieciocho de febrero de dos mil trece, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, informar si se realizó algún trámite o registro ante la Delegación con dicho Certificado, así como no otorgar la Autorización de Uso y Ocupación hasta que se corrobore que lo ejecutado cumple con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B folio FAZ-003-13. ----------

Del impacto ambiental

La Ley Ambiental del Distrito Federal señala en su artículo 44 que la evaluación de impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la autoridad evalúa los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales pueden generar la realización de programas, obras y actividades de desarrollo dentro del territorio del Distrito Federal, a fin de evitar o reducir al mínimo efectos negativos sobre el ambiente, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales. El procedimiento de evaluación de impacto ambiental se inicia mediante la presentación del documento denominado manifestación de impacto ambiental ante la Secretaría y concluye con la resolución que esta última emita. La elaboración de la manifestación de impacto ambiental se sujetará a lo que establecen la presente Ley y su reglamento. ----------

Asimismo, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo señala en su Artículo 6 inciso N que quienes pretendan realizar alguna obra 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 requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría o Delegación en su caso. ----------

Al respecto, en los reconocimientos de hechos realizados en fechas veintisiete de septiembre y veinticinco de noviembre de dos mil trece, por personal adscrito a esta Entidad, se observó que en el predio ubicado en Calle Centlapatl número 178, Pueblo San Martín Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco, se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra nueva la cual lleva un avance de lo que será la primer torre en 4 niveles y la colocación de cadenas y muros hechas a base de varilla y tabique semiperforado, para el quinto nivel, asimismo al interior del predio no se han realizado más trabajos de excavación para lo colocación de cimentación de lo que podría ser la construcción de otra torre. ----------

En este sentido, de la información que obra en el expediente al rubro citado, se desprende que en el predio motivo de investigación, se pretende ejecutar un proyecto consistente en la construcción de un conjunto habitacional de 105 viviendas en 8 niveles con una superficie de construcción cuantificable de 6,973.36 m^2, con 2,598.88 m^2 de estacionamiento cubierto y 122 cajones y 5,191.58 m^2 de área libre equivalentes al 82.70% de la superficie del terreno; por lo que la obra nueva que se pretende ejecutar no requiere de Estudio de Impacto Ambiental, toda vez que no rebasa los 10,000 m^2 de construcción. ----------

No obstante, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informó que para el predio motivo de denuncia, se cuenta con dos expedientes DEIA-DCA-1048-2012 Y DEIA-DCA-1506 integrados con motivo de las declaratorias de cumplimiento ambiental referentes a la demolición y construcción que se ejecutan en el predio motivo de denuncia. ----------

Sin embargo, personal adscrito a esta Subprocuraduría consultó la página electrónica http://www.metroscubicos.com/detalle/distrito-federal/azcapotzalco/en-venta/calle-centlapatl-178-colonia-san-martin-xochinahuac/2001072494?pos=3&sid=1406583424&s=true, que en la parte de interés, se desprende que en Calle Centlapatl número 178, Pueblo San Martín Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco, se encuentra en venta un conjunto habitacional de 420 viviendas en 8 niveles, acomodados en 9 torres con 7 plazas y un total a construir de 27,300.00 m^2. ----------

En este sentido, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, realizar acciones de inspección y vigilancia en materia de impacto ambiental por cuanto hace a la obra nueva que se lleva a cabo en el predio motivo de denuncia; sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta al requerimiento plantado. ----------

Es de mencionar que con fecha ocho de julio de dos mil catorce, personal adscrito a esta Entidad, realizó un tercer reconocimiento de hechos en el que se constató que en el predio que nos ocupa se lleva a cabo una construcción nueva en proceso, con un avance de una torre de 8 niveles destinada al uso de vivienda, la cual se edifica al fondo del predio y se encuentra en etapa de acabados. ----------

Así las cosas, se considera que los trabajos de obra que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calle Centlapatl número 178, Pueblo San Martín Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco, consistentes en un conjunto habitacional de 105 viviendas en 8 niveles con una superficie de construcción cuantificable de 6,973.36 m^2, con 2,598.88 m^2 de estacionamiento cubierto y 122 cajones y 5,191.58 m^2 de área libre equivalentes al 82.70% de la superficie del terreno, no requiere de un Estudio de Impacto Ambiental, toda vez que no rebasa los 10,000 m^2 de construcción cuantificables, de conformidad con el artículo 6 inciso N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo. ----------

No obstante lo anterior, en caso de que el desarrollador pretenda ejecutar un proyecto consistente en un conjunto habitacional de 420 viviendas en 8 niveles, acomodados en 9 torres con 7 plazas y un total a construir de 27,300.00 m^2, o bien si se pretende realizar un proyecto que requiera Estudio de Impacto Ambiental, deberá presentarlo el interesado a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del medio Ambiente del Distrito Federal. ----------

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informar el estado del procedimiento verificación solicitado por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, en el que se revise que el proyecto que se ejecuta en el predio motivo de denuncia, no rebase los 10,000 m^2 de construcción. ----------

Del impacto urbano

El artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal mandata 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. ----------

El mencionado Reglamento en su artículo 77 fracciones II y III establece que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano–ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de

manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso habitacional de más de diez mil metros de construcción y de usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción. ----------

Al respecto, en los reconocimientos de hechos realizados en fechas veintisiete de septiembre y veinticinco de noviembre de dos mil trece, por personal adscrito a esta Entidad, se observó que en el predio ubicado en Calle Centlapatl número 178, Pueblo San Martín Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco, se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra nueva la cual lleva un avance de lo que será la primer torre en 4 niveles y la colocación de cadenas y muros hechas a base de varilla y tabique semiperforado, para el quinto nivel, asimismo al interior del predio no se han realizado más trabajos de excavación para lo colocación de cimentación de lo que podría ser la construcción de otra torre. ----------

En este sentido, de la información que obra en el expediente al rubro citado, se desprende que en el predio motivo de investigación, se pretende ejecutar un proyecto consistente en la construcción de un conjunto habitacional de 105 viviendas en 8 niveles con una superficie de construcción cuantificable de 6,973.36 m^2, con 2,598.88 m^2 de estacionamiento cubierto y 122 cajones y 5,191.58 m^2 de área libre equivalentes al 82.70% de la superficie del terreno; por lo que la obra nueva que se pretende ejecutar no requiere de Estudio de Impacto Urbano, toda vez que no rebasa los 10,000 m^2 de construcción. ----------

Sin embargo, personal adscrito a esta Subprocuraduría consultó la página electrónica http://www.metroscubicos.com/detalle/distrito-federal/azcapotzalco/en-venta/calle-centlapatl-178-colonia-san-martin-xochinahuac/2001072494?pos=3&sid=1406583424&s=true, que en la parte de interés, se desprende que en Calle Centlapatl número 178, Pueblo San Martín Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco, se encuentra en venta un conjunto habitacional de 420 viviendas en 8 niveles, acomodados en 9 torres con 7 plazas y un total a construir de 27,300.00 m^2. ----------

En este sentido, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, remitió a esta Entidad el oficio SEDUVI/DGAU/20397/2013, a través del cual se le informó al Apoderado General del predio motivo de denuncia, que en respuesta a su solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, para llevar a cabo la ampliación de construcción de 307 viviendas de un total de 412 viviendas de interés popular apegándose a la Norma General de Ordenación 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", se considera improcedente la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para el proyecto en comento. ----------

Es de mencionar que, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar una visita de verificación en materia de desarrollo urbano. Al respecto, se informó que con fecha diez de septiembre de dos mil trece, se ejecutó orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/2712/2013, correspondiente al predio de mérito, el cual se encuentra en fase procesal. ----------

Así las cosas, se considera que los trabajos de obra que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calle Centlapatl número 178, Pueblo San Martín Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco, consistentes en un conjunto habitacional de 105 viviendas en 8 niveles con una superficie de construcción cuantificable de 6,973.36 m^2, con 2,598.88 m^2 de estacionamiento cubierto y 122 cajones y 5,191.58 m^2 de área libre equivalentes al 82.70% de la superficie del terreno, no requiere de un Estudio de Impacto Urbano, toda vez que no rebasa los 10,000 m^2 de construcción cuantificables, de conformidad con el artículo 77 fracciones II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

No obstante lo anterior, en caso de que el desarrollador pretenda ejecutar un proyecto consistente en un conjunto habitacional de 420 viviendas en 8 niveles, acomodados en 9 torres con 7 plazas y un total a construir de 27,300.00 m^2, o bien se rebasen los 10,000 m^2 de construcción, deberá contar con el Estudio de Impacto Urbano correspondiente. ----------

Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, revisar dentro de su procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2712/2013, que el proyecto que se ejecuta en el predio motivo de denuncia, no rebase los 10,000 m^2 de construcción. ----------

De la obstrucción de la vía pública

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, prevé en el artículo 11 fracción I, que no se autorizará el uso de la vía pública, entre otros supuestos, para aumentar el área de un predio o de una construcción. ----------

El ordenamiento en cita en el artículo 207 señala que antes de iniciarse una construcción debe verificarse el trazo del alineamiento del predio con base en la constancia de alineamiento y número oficial, y las medidas de la poligonal del perímetro, así como la situación del predio en relación con los colindantes, la cual debe coincidir con los datos correspondientes del título de propiedad en su caso. ----------

Igualmente, en el artículo 15 menciona que la Administración dictará las medidas administrativas necesarias para mantener o recuperar la posesión de la vía pública y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público por la propia Administración, así como para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con la legislación vigente. ----------

Aunando a lo anterior, en el artículo 16 refiere que el que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, está obligado a retirarlas o a demolerlas; de no hacerlo, la Administración las llevará a cabo con cargo al propietario o poseedor. ----------

Adicionalmente, el artículo 254 fracción IV del mismo ordenamiento, en caso de que el propietario o poseedor de un predio o de un inmueble no cumpla con las restricciones, la misma autoridad, previo dictamen que emita u ordene, está facultada para ejecutar, a costa del propietario o poseedor, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la constancia de alineamiento y número oficial. ----------

Al respecto, en fecha veintisiete de septiembre de dos mil trece, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó la visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, diligencia en la que se hizo constar que el predio ubicado en Calle Centlapatl número 178, Pueblo San Martín Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco, cuenta con 2 frentes el primero por Calle Centlapatl y el segundo por Calzada Puente de Guerra, donde los alineamientos de la Calle Centlapatl son irregulares, asimismo, el predio aún se encuentra delimitado por la barda perteneciente al inmueble que existía anteriormente, sin que se observe modificación alguna respecto del alineamiento que tenía la construcción anterior a la que se está realizando actualmente. ----------

En este sentido, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, remitió a esta Entidad, copia de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 217, de fecha veintisiete de febrero de dos mil doce, donde se señala que sobre la vialidad Centlapatl, a la altura donde se localiza el predio que nos ocupa, el ancho de paramento a paramento va de los 6.82 metros a los 9.03 metros. ----------

Adicionalmente, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que del Plano de Alineamiento y Derecho de Vía número 40, que obra en la Dirección de Control de Reserva y Registro Territorial, se desprende que la traza urbana donde se localiza el predio motivo de denuncia es irregular, identificando medidas de parámetro a parámetro que van de los 6.20 metros a los 9.03 metros. ----------

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco corroborar que las obras ejecutadas en el predio objeto de la denuncia, respeten el alineamiento establecido

en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 217, de fecha veintisiete de febrero de dos mil doce. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- La obra ubicada en Calle Centlapatl número 178, Pueblo San Martín Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31343-181GARO12, con fecha de expedición del veinticuatro de septiembre de dos mil doce, a través del cual se señala que al predio de referencia por localizarse dentro de los límites del Segundo Territorio comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa H 6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación 26, aplicable al momento de la expedición de dicho Certificado, en donde el uso de suelo para la construcción de hasta 105 viviendas en una superficie máxima de construcción de 6,973.36 m^2 en el total del predio se encuentra permitido. ----------

- Respecto de los requisitos para la aplicación de la Norma General de Ordenación 26, el Representante Legal de Terracentla, S.A. de C.V., entregó a esta Entidad, la Corrida Financiera de fecha seis de agosto de dos mil doce, presentada presuntamente para la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 31343-181GARO12, en la que se señala que el costo por departamento será de $640.189.46 pesos, no obstante lo anterior, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, corroborar que se cuente con la Corrida Financiera correspondiente a la solicitud del citado Certificado, así como informar si se cumplió con la incorporación de la totalidad de los principios indicados en la "Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad" que señala la citada Norma General de Ordenación 26, aplicable al momento de la expedición de del Certificado mencionado, toda vez que se incrementaron 2 niveles más a los permitidos en la zonificación directa, sin que se haya recibido respuesta al respecto. ----------

- La obra nueva que se ejecuta en el predio motivo de denuncia, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FAZ-003-13, para llevar a cabo la construcción de una obra nueva de 105 viviendas en 8 niveles con una superficie de construcción máxima cuantificable de 6,973.36 m^2. -

- Los trabajos de obra que se llevan a cabo en el predio motivo de denuncia, consistentes en un conjunto habitacional de 105 viviendas en 8 niveles con una superficie de construcción cuantificable de 6,973.36 m^2, con 2,598.88 m^2 de estacionamiento cubierto y 122 cajones y 5,191.58 m^2 de área libre equivalentes al 82.70% de la superficie del terreno, no requieren de un Estudio de Impacto Ambiental, así como de un Estudio de Impacto Urbano, toda vez que no se rebasa los 10,000 m^2 de construcción cuantificables. ----------

- El predio motivo de denuncia cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 217, de fecha veintisiete de febrero de dos mil doce, donde se señala que sobre la vialidad Centlapatl, a la altura donde se localiza el predio que nos ocupa, el ancho de paramento a paramento va de los 6.82 metros a los 9.03 metros. ----------

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: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- Para el predio ubicado en Calle Centlapatl número 178, Pueblo San Martín Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco, se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31343-181GARO12, con fecha de expedición del veinticuatro de septiembre de dos mil doce, a través del cual se señala que al predio de referencia por localizarse dentro de los límites del Segundo Territorio comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa H 6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concedía la Norma General de Ordenación 26, aplicable al momento de la expedición del Certificado citado, en donde el uso de suelo para la construcción de hasta 105 viviendas en una superficie máxima de construcción de 6,973.36 m^2 en el total del predio se encuentra permitido. ----------

SEGUNDO.- Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, revisar si se cumplió con los requisitos establecidos por la Norma General de Ordenación 26 para la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31343-181GARO12, principalmente, por cuanto hace a la Corrida Financiera, toda vez que el Representante Legal del predio que nos ocupa, presentó a esta Entidad, Corrida Financiera presuntamente correspondiente a la Solicitud de dicho Certificado; así como por cuanto hace a la incorporación de los los principios indicados en la "Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad", toda vez que el proyecto de construcción incrementó dos niveles más a la zonificación directa que le otorga la citada Norma General de Ordenación 26, en caso de que estos no se hayan cumplido, realizar las acciones necesarias para dejar sin efectos el citado Certificado; así como le corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, valorar dentro de su procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2712/2013, ejecutado en el lugar motivo de denuncia, el cumplimiento de los requisitos correspondientes para la aplicación de la Norma General de Ordenación 26, o en su caso, ordenar el cumplimiento de la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, siendo que le aplica la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 100.00 m^2 de la superficie total de terreno). ----------

TERCERO.- La obra nueva que se ejecuta en el predio motivo de denuncia, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FAZ-003-13, para llevar a cabo la construcción de una obra nueva de 105 viviendas en 8 niveles con una superficie de construcción máxima cuantificable de 6,973.36 m^2; no obstante, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo DEL- AZCA/DGJG/DJ/SSRCI/JUDSR/-EyC-158/2013, en el que se revise que el proyecto que se ejecuta en el predio motivo de denuncia se ajusta a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B folio FAZ-003-13; adicionalmente, considerando que se registraron 105 viviendas y que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Demarcación Territorial, informó que no existía modificación para el proyecto, no pasa desapercibido que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió para el predio que nos ocupa, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 3820-151GARO13, de fecha dieciocho de febrero de dos mil trece, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, informar si se realizó algún trámite o registro ante la Delegación con dicho Certificado, así como no otorgar la Autorización de Uso y Ocupación hasta que se corrobore que lo ejecutado cumple con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B folio FAZ-003-13. ----------

CUARTO.- Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informar el estado del procedimiento verificación solicitado por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, en el que se revise que el proyecto que se ejecuta en el predio motivo de denuncia, no rebase los 10,000 m^2 de construcción. ----------

QUINTO.- Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, revisar dentro de su procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2712/2013, que el proyecto que se ejecuta en el predio motivo de denuncia, no rebase los 10,000 m^2 de construcción. ----------

SEXTO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, corroborar que las obras ejecutadas en el predio objeto de la denuncia, respeten el alineamiento establecido en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 217, de fecha veintisiete de febrero de dos mil doce. ----------

SÉPTIMO.- 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. ----------

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

NOVENO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, y por oficio a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a las Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano, ambas, de la Delegación Azcapotzalco, y a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. ----------

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. ----

CMRR/MBC/SRM