EXPEDIENTE: PAOT-2010-2399-SOT-1188

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 MAY 2012.----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-2399-SOT-1158, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con en fecha 23 de noviembre de 2010 a través del cual una persona que omitió manifestarse respecto de la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución "(...) la construcción de un edificio, presuntamente sin contar con los documentos que acrediten la legalidad de la misma, así como los relativos al uso de suelo. De igual manera, se acumula cascajo sobre la vía pública (...) [en] Avenida Circunvalación esquina Privada Clavel, Colonia Santa María Aztahuacán, C.P. 09500, Delegación Iztapalapa (...)";.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 7 de diciembre de 2010, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2010-2327-SOT-1158 por las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, demolición, construcción y residuos sólidos de manejo especial en el predio ubicado en Avenida Circunvalación esquina con Privada Clavel, Colonia Santa María Aztahuacán, Delegación Iztapalapa, notificado mediante vía electrónica en fecha 17 de diciembre de 2010.---

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo de fecha 7 de diciembre de 2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en fechas 17 de diciembre de 2010, 8 de marzo de 2012 y 2 de abril de 2012 en las inmediaciones del inmueble ubicado en Avenida Circunvalación esquina con Privada Clavel, Colonia Santa María Aztahuacán, Delegación Iztapalapa, con la finalidad de realizar la Visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando las Actas Circunstanciada respectivas, en las que se hizo constar que desde el espacio público se observó lo siguiente:----------

Reconocimiento de hechos de 17 de diciembre de 2010: "(...) se observa en la esquina de Av. Circunvalación y cerrada claveles un predio de un nivel delimitado por una barda color amarillo y un zaguán color azul, en donde se observan trabajos de construcción, consistentes en (sic) construcción de castillos de concreto y varilla, al interior del predio se observa material de construcción grava negra 4 m^3, tabique gris, vigas de madera. Se observa al exterior unos 5 m^3 de cascajo sobre la banqueta (...)".----------

Reconocimiento de hechos de 8 de marzo de 2012: "(...) se aprecia la existencia de un inmueble de un nivel de altura con dimensiones aproximadas de 18 por 10 metros, constituido a base de arcos de concreto

armado. Dicho inmueble no cuenta con cubiertas, pero se observan las preparaciones de varilla para el empotre de la cubierta de concreto armado, así como para dar continuidad a un segundo nivel. También cuenta con 5 espacios los cuales cuentan con cortinas metálicas cada uno, por lo que se presume se les dará uso distinto al habitacional. De acuerdo con las características físicas de la obra descrita, se trata de una construcción de reciente ejecución (...) se encuentran dos personas descimbrando una trabe en el costado colindante con la calle clavel (costado poniente), sin constatar la existencia de algún letrero de obra en el lugar. Asimismo se observa la acumulación de residuos sólidos de manejo especial consistentes en un aproximado de 2 m^3, que están acumulados sobre la vía pública, específicamente en la banqueta frontal al predio (...) residuos que presuntamente son el resultado de una demolición que se llevó a cabo en el lugar, puesto que se observan algunas zonas del predio donde existen muros de mampostería de tabique, que de acuerdo con sus características físicas son de mayor antigüedad. Finalmente, con motivo de que se encontraba abierta una puerta se constató en la zona sur del predio un espacio destinado a vivienda (...)".---

Reconocimiento de hechos de 2 de abril de 2012: "(...) se observa una construcción de un nivel de altura, en la que se realizó el colado de una loza de concreto armado que la cubre, cubierta que cuenta todavía con cimbra, es decir se encuentra todavía fraguando. Adicionalmente, se observa en el costado poniente de la construcción referida (...) una rampa presumiblemente para acceso vehicular, que fue construida sobre el arroyo vehicular y la banqueta, lo que propició la modificación de esta última (...) no se observa letrero alguno de los datos de la obra (...)".----------

En fecha 17 de diciembre de 2010 se notificó a quien se ostentó como trabajador del inmueble objeto de denuncia el oficio PAOT-05-300/310-536-2010 de fecha 7 de diciembre de 2010, a efecto de que realizara manifestaciones y aportara los elementos de convicción que estimara conducentes en la denuncia que nos ocupa.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-347-2011 de fecha 27 de enero de 2011, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, informara si en sus archivos cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial por demolición Memoria descriptiva del proyecto, Constancia de alineamiento y/o número oficial, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades; al respecto, en fecha 28 de febrero de 2010 se recibió en esta Entidad el oficio 12.230.209/2011, a través del cual la Dirección de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, informó que una vez realizada la búsqueda en sus archivos, no se localizó antecedente de los documentos solicitados.----------

Mediante oficio, PAOT-05-300/300-630-2011 de fecha 10 de febrero de 2011, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa si para el predio objeto de la denuncia se contaba con antecedentes de procedimiento de verificación administrativa y en caso contrario, se instrumentara visita de verificación en materia de construcción, solicitud que al no tener respuesta fue reiterada mediante los oficios PAOT-05-300/300-1411-2011 y PAOT-05-300/300-2192-2011, de fecha 29 de marzo de 2011 y 10 de mayo de 2011, respectivamente.----------

Al respecto, en fecha 11 de agosto de 2011, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGJG/1647/2011 de fecha 9 de agosto de 2011, por medio del cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa informó que se instauró Procedimiento Administrativo de Visita de Verificación con

número de expediente CVR/VV/396/2011, del cual se desprende el Acta Circunstanciada de la que se desprende que no había nadie en el predio, se observaron trabajos inconclusos de construcción, asimismo a decir de los vecinos no se ha continuado con los trabajos de construcción desde hace más de tres meses.---

En relación a lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-1812-2012 de fecha 10 de abril de 2012, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, instaurara nuevo procedimiento de verificación en materia de demolición y construcción, toda vez que se constataron actividades de construcción y demolición tal como se desprende del reconocimiento de hechos de fecha 2 de abril de 2012, sin que a la fecha se cuente con respuesta de la referida Dirección.----------

En fecha 10 de abril de 2012, se realizó consulta vía electrónica a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito federal, a fin de conocer si para el predio objeto de la denuncia se contaba con algún Certificado en cualquiera en su modalidades, sin que hasta la fecha se haya obtenido respuesta.----------

En fecha 24 de febrero de 2011, se notificó mediante correo electrónico a la persona denunciante el oficio PAOT-05-300/310-56-2011 mediante el cual se le informa el avance de la investigación realizada en atención a su denuncia, sin que se haya acusado de recibido por lo que se procedió a notificar por estrados en fecha 29 de marzo de 2011.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el Capítulo de Antecedentes de la presente Resolución, los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, se refieren a las presuntas irregularidades en materia uso de suelo, demolición, construcción y residuos sólidos de manejo especial en el predio ubicado en Avenida Circunvalación esquina con Privada Clavel, Colonia Santa María Aztahuacán, Delegación Iztapalapa.----------

Zonificación y Uso del Suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone que en los programas delegacionales de desarrollo urbano se establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegaciones del Distrito Federal. Por su parte, el artículo 33 de esta Ley determina que la planeación del desarrollo urbano en el Distrito Federal se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales y parciales de desarrollo urbano, las áreas de gestión estratégica y las normas de ordenación. ----------

Asimismo, el artículo 37 fracción V de la Ley en cita establece que los programas contendrán el ordenamiento del territorio en el que se incluirá la clasificación del suelo urbano; mientras que el artículo 35 de su Reglamento, dispone que los programas delegacionales y parciales determinan la zonificación y las normas de ordenación generales y particulares dentro del ámbito territorial correspondiente. Por su parte, la fracción I del artículo 51 de la Ley de Desarrollo Urbano citada, establece que para la zonificación del territorio se consideran en el suelo urbano las zonas y usos de suelo habitacional, comercial, de servicios,

industrial, espacios abiertos, áreas verdes y los que se determinen en el reglamento respectivo. Mientras que los cuatro últimos párrafos del artículo en cita determinan que las características específicas de las diferentes zonas y usos del suelo, se establecerán en el reglamento y programas correspondientes; que las acciones sobre la zonificación quedarán determinadas en los mismos programas; que la zonificación determinará los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas, así como la especificación de aquellos usos sujetos a dictamen de impacto urbano y, por último, que los usos del suelo se clasificarán en el Reglamento y se reproducirán a detalle en los programas. ----------

En concordancia con lo anterior, el artículo 43 de la Ley de referencia, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas de desarrollo urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. Finalmente, el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de referencia establece que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, podrá expedir, por conducto del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, los certificados: único de zonificación de uso de suelo y de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos; instrumentos en los cuales quedará consignado el uso de suelo que corresponda a un predio en particular y las restricciones a las que se encuentra sujeto. ----------

Cabe mencionar que en fechas 17 de diciembre de 2010, 8 de marzo de 2012 y 2 de abril de 2012, personal adscrito a esta Unidad Administrativa, llevó a cabo las visitas para el Reconocimiento de los Hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar la existencia de un predio, en donde se observan trabajos de construcción, 5 cortinas metálicas cada uno, por lo que se presume se les dará uso distinto al habitacional asimismo se observa la acumulación de residuos sólidos de manejo especial consistentes en un aproximado de 2 m^3, que están acumulados sobre la vía publica residuos que presuntamente son el resultado de una demolición.----------

Al respecto, la zonificación aplicable al predio de mérito es HC 3/40/B (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles de construcción, 40% de área libre, densidad baja), tal como lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de 2 de octubre de 2008.----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que no existe contravención a la zonificación que le aplica, toda vez que se constató que en el predio relacionado con los hechos denunciados existe una construcción que se encuentra apegada a la zonificación correspondiente y hasta este momento no se realiza actividad alguna asociada al uso de suelo permitido o no permitido.--------

Construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, en su artículo 47, que el Propietario, Poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente; por su parte el artículo 51 del referido Reglamento indica las modalidades de la manifestación de construcción en función de lo que se pretenda efectuar. ----------

Dicho Reglamento señala prevé, en su artículo 253, 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, en su caso, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas.----------

Cabe mencionar que en fechas 17 de diciembre de 2010, 8 de marzo de 2012 y 2 de abril de 2012 personal adscrito a esta Unidad Administrativa, llevó a cabo las visitas para el Reconocimiento de los Hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar la existencia de un predio, en donde se observan trabajos de construcción, 5 cortinas metálicas cada uno, por lo que se presume se les dará uso distinto al habitacional; asimismo se observa la acumulación de residuos sólidos de manejo especial consistentes en un aproximado de 2 m3, que están acumulados sobre la vía publica residuos que presuntamente son el resultado de una demolición.----------

En relación a lo anterior mediante oficios PAOT-05-300/300-347-2011 de fecha 27 de enero de 2011, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, informara si en sus archivos cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial por demolición Memoria descriptiva del proyecto, Constancia de alineamiento y/o número oficial, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades; al respecto, en fecha 28 de febrero de 2010 se recibió en esta Entidad el oficio 12.230.209/2011, a través del cual la Dirección de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, informó que una vez realizada la búsqueda en sus archivos, no se localizó antecedentes de los documentos solicitados.----------

Al respecto mediante oficio PAOT-05-300/300-630-2011 de fecha 10 de febrero de 2011, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa informara si para el predio objeto de la denuncia se contaba con antecedentes de procedimiento de verificación administrativa y en caso de no contar con antecedentes se instrumentara visita de verificación en materia de construcción, solicitud que al no tener respuesta fue reiterada mediante los oficios PAOT-05-300/300-1411-2011 y PAOT-05-300/300-2192-2011, de fecha 29 de marzo de 2011 y 10 de mayo de 2011 respectivamente; en respuesta, en fecha 11 de agosto de 2011, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGJG/1647/2011 de fecha 9 de agosto de 2011, por medio del cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa informo que se instauro Procedimiento Administrativo de Visita de Verificación con número de expediente CVR/VV/396/2011, del cual se desprende el Acta Circunstanciada de la que se desprende que no había nadie en el predio, se observaron trabajos inconclusos de construcción, asimismo a decir de los vecinos no se ha continuado con los trabajos de construcción desde hace más de tres meses.----------

No obstante, y en relación a los reconocimientos de hechos de fechas 8 de marzo de 2012 y 2 de abril de 2012, de los que se desprende que se constató que las actividades construcción denunciadas se encuentran ejecutando, mediante oficio PAOT-05-300/300-1812-2012 de fecha 10 de abril de 2012, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, instaurara nuevo procedimiento de verificación en materia de construcción sin que a la fecha la citada autoridad haya ejercido sus facultades de verificación previstas en el artículo 124 fracción IV y V Manual Administrativo de la Delegación Iztapalapa.----------

En virtud de lo anterior, existe contravención al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que la obra realizada en Avenida Circunvalación esquina con Privada Clavel, Colonia Santa María

Aztahuacán, Delegación Iztapalapa, no cuenta con registro de Manifestación de construcción ni Licencia Especial de Construcción en su modalidad de demolición.----------

Residuos sólidos de manejo especial

Al respecto el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal en su artículo 57 que las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan entre otras se encuentra la de Demolición, así mismo el artículo 58 fracción IV inciso g) establece que cuando se trate de demoliciones se debe manifestar el sitio de disposición donde se va a depositar el material producto de la demolición.----------

Cabe mencionar que en fechas 17 de diciembre de 2010, 8 de marzo de 2012 y 2 de abril de 2012, personal adscrito a esta Unidad Administrativa, llevó a cabo las visitas para el Reconocimiento de los Hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar al exterior del predio al exterior unos 5 m^3 de cascajo sobre la banqueta asi como aproximado de 2 m^3, que están acumulados sobre la vía pública.----------

En ese sentido esta Subprocuraduría, constato contravenciones a la Ley de Residuos del Distrito Federal por la disposición inadecua de residuos sólidos.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. La construcción investigada cumple con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, en virtud de que al predio ubicado en Avenida Circunvalación esquina con Privada Clavel, Colonia Santa María Aztahuacán, Delegación Iztapalapa le es aplicable la zonificación HC 3/40/B (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles de construcción, 40% de área libre, densidad baja), en ese sentido se constató una construcción que se encuentra apegada a dicha zonificación.---

2. Existe contravención al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que la obra realizada en Avenida Circunvalación esquina con Privada Clavel, Colonia Santa María Aztahuacán, Delegación Iztapalapa, no contó con registro de Manifestación de construcción ni Licencia de Construcción especial en su modalidad de demolición, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa instaurar procedimiento de verificación en materia de demolición y construcción.----------

3. Existe contravención en materia de Residuos Sólidos Urbanos de Manejo Especial, toda vez que con motivo de la demolición realizada en el predio ubicado en Avenida Circunvalación esquina con Privada Clavel, Colonia Santa María Aztahuacán, Delegación Iztapalapa, se constató la acumulación de estos en la vía pública, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa instaurar procedimiento de verificación en materia de disposición inadecuada de residuos sólidos en el predio de mérito, informando los resultados de la misma.----------

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.- La obra investigada cumple con la zonificación asignada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa.----------

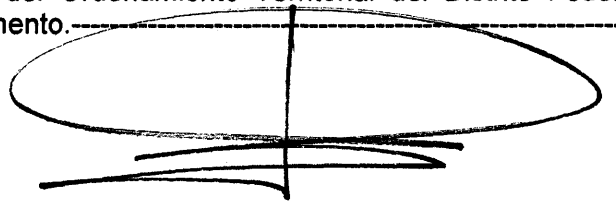
SEGUNDO.- Existen contravenciones al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por falta de Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial y disposición inadecuada de residuos sólidos, en el predio ubicado Avenida Circunvalación esquina con Privada Clavel, Colonia Santa María Aztahuacán, Delegación Iztapalapa, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, instaurar procedimiento de verificación en materia de construcción y disposición inadecuada de residuos sólidos.----------

TERCERO.- 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 y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa.----------

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

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracción IV y 15 BIS 4 fracción I de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 4 fracción IV, 52 fracción XVIII de su Reglamento.----------



C. c. p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.- Presente.

EMG/JFLN/RAGT