RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 de abril de 2011. ----------

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 fracciones III y VI, y 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-2010-2311-SOT-1149, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 5 de noviembre de 2010, unas personas que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentó, ante este organismo descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncia "(...) *la construcción de un edificio para vivienda ubicado en la calle de Tonalá número 39 esquina con Durango, colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc por la presunta contravención al uso de suelo y programa delegacional toda vez que hasta la fecha se han construido 8 niveles. Asimismo, presumiblemente derribaran varios árboles para continuar con la construcción y acabados del edificio* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo número PAOT-05-300/300-5289-2010, de fecha 12 de noviembre de 2010, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, numero de niveles, construcciones y derribo de arboles en el predio ubicado en calle Tonalá número 39, colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, radicándose en esta unidad administrativa bajo el expediente número PAOT-2010-2311-SOT-1149; el acuerdo se notificó a las personas denunciantes vía correo electrónico el 01 de febrero de 2010. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-5289-2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos en las inmediaciones de la zona objeto de interés, levantando al efecto el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se hace constar, entre otros, lo siguiente: ----------

> **Acta circunstanciada de fecha 26 de Noviembre de 2010:** "(...) *que el predio se ubica en la esquina conformada por las calles Tonalá y Plaza Rio de Janeiro. Se observa una estructura de losacero de 7 niveles de construcción; al momento de la diligencia se observan trabajadores en la actividad de soldadura; asimismo al interior de la construcción se observan aproximadamente 10 trabajadores. Dicha construcción cuenta con tapiales en el segundo nivel.* ----------
> *En continuidad la obra ostenta el letrero con los siguientes datos: "OBRA: EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS. UBICACIÓN: TONALÁ 39, COL. ROMA NORTE (...) MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B. RCUB-0010-2008. VIGENCIA: DEL 12 DE FEBRERO DEL 2008 AL 12 DE FEBRERO DEL 2011. DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA: ING. ARQ. OCTAVIO POMAR GONZALES D.R.O. 0237.* (...)". ----------

Respecto del derribo del derribo de arboles no se constata, desmoche, poda o derribo de ningún árbol frente a la construcción; no obstante, sobre la calle Tonalá se observa un individuo arbóreo sin poder determinar su especie, el cual se encuentra con una inclinación hacia la construcción en comento. ----- Previa y debida identificación solicitamos la presencia del propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de la obra atendiendo la diligencia el C. José Muñoz Zúñiga quien se identifica con Credencial IFE folio 0000101642783 y quien se ostenta como Maestro de obra, al cual se le hace entrega y notificación del oficio PAOT-05-300/310-473-2010.(...)". ----------

A través del oficio número PAOT-05-300/310-473-2010 de fecha 16 de noviembre de 2010, el entonces Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, adscrito a esta Subprocuraduría, solicitó al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble ubicado en calle Tonalá número 39, colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, su comparecencia en las oficinas de esta Procuraduría dentro del plazo de seis días hábiles contados a partir de la notificación del oficio señalado, con la finalidad de que realice manifestaciones y aporte los elementos de convicción que estime conducentes, a fin de que sean considerados en la investigación de los hechos denunciados, en particular, respecto al Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial, memoria descriptiva del proyecto, constancia de alineamiento y número oficial, Certificado de Uso de Suelo y autorización, visto bueno u opinión para la poda, derribo o transplante de árboles. ----------

En respuesta a la anterior solicitud, con fecha 07 de diciembre de 2010, se recibió en esta Subprocuraduría escrito de fecha 06 del mismo mes y año, a través del cual el Arq. Octavio Pomar González, en su carácter de Director Responsable de Obra, con registro ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda DRO 0237, presentó copia simple sin cotejar de las siguientes documentales: ----------

1. Licencia de Construcción Especial número 6/06/081/2007; ----------
2. Memoria descriptiva técnica del procedimiento de demolición, medidas de protección a colindancias y programa de demolición; ----------
3. Dictamen favorable de conservación patrimonial D-96/DSPM/979/07, emitido por la Dirección de sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; ----------
4. Registro de Manifestación de construcción tipo B número RCUB-0010-2008 con fecha de recepción 12/02/2008 y fecha de vencimiento 12/02/2011; ----------
5. Memoria descriptiva del proyecto; ----------
6. Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 00335; ----------
7. Oficio número 1080-C/534 del Instituto Nacional de Bellas Artes; ----------
8. Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio 8061, clave: M0100377/2006, fecha de ingreso 21/02/2006; ----------
9. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio VAIS455108, fecha de expedición 15/02/2008; ----------
10. Reporte fotográfico. ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-263-2011 de fecha 21 de enero de 2011, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informara si obran antecedentes en sus archivos de Registro de Manifestación de Construcción folio RCUB-0010-2008; Licencia de Construcción Especial 6/06/081/2007; Memoria descriptiva del proyecto; Constancia de alineamiento y número oficial; Certificado de Uso de Suelo,

en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, presentado en su caso para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción, del predio ubicado en calle Tonalá número 39, colonia Roma, de esa Demarcación. ----------

Al respecto, el día 02 de marzo de 2011, esta Subprocuraduría recibió el oficio número DGODU/0482/2011, de fecha 22 de febrero del mismo año, mediante el cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc informó lo siguiente: ----------

"(...) En atención a su oficio No. PAOT-05-300/300-263-2011 (...) me permito remitir copia simple de la documentación solicitada (...)" ----------

Al oficio número DGODU/0482/2011se anexan copia simple de las siguientes documentales: -------

- Manifestación de construcción tipo B número RCUB-0010-2008 con fecha de recepción 12/02/2008 y fecha de vencimiento 12/02/2011; ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio VAIS455108, fecha de expedición 15/02/2008; ----------
- Memoria descriptiva del proyecto; ----------
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 00335. ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-627-2011 de fecha 10 de febrero de 2011, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental, informara si para las obras referidas se ha recibido el Aviso de Ejecución de Obra y el Programa de Manejo de Residuos Sólidos, remitiendo en cualquier caso, copia certificada de dichos instrumentos. Al respecto, a la fecha de emisión del presente instrumento, esta Subprocuraduría no se vio favorecida con la información solicitada. ----------

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta en línea desde la página web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio VAIS455108, el cual refiere que al predio ubicado en calle Tonalá número 39, colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde de acuerdo al Programa Delegacional publicado en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997, la zonificación HM/8/40 (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción y 40 % mínimo de área libre). Asimismo, consultó una imagen de Google Earth de 2009 del predio en cuestión. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/310-53-2011, de fecha 27 de enero de 2011, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. El documento se notificó vía correo electrónico el 24 de febrero de 2011. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

De conformidad con los capítulos Antecedentes y Atención e Investigación de la presente Resolución, los hechos admitidos para la atención de la denuncia consisten en presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, número de niveles, construcciones y derribo de árboles en el predio ubicado en calle Tonalá número 39, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc. ----------

Del estudio de los hechos puntualizados en el escrito inicial de denuncia, así como de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones, pruebas y razonamientos de derecho aplicables. ----------

Respecto del uso de suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. De igual manera, el artículo 92 cita que se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo como 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. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. ----------

Para el caso que nos ocupa, al predio ubicado en calle Tonalá número 39, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc vigente, publicado en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre). ----------

Ahora bien, de la consulta al plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997, se observa que el predio objeto de investigación le correspondía la zonificación HM/8/40, la cual concuerda con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio VAIS455108, el cual fue expedido el 15 de febrero de 2008. ----------



Localización del predio de acuerdo al PDDU Cuauhtémoc 1997

Así las cosas, dado que los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades de acuerdo al artículo 125 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 2004, tienen una vigencia de un año, y que el multicitado Certificado fue expedido el 15 de febrero de 2008, durante ese tiempo no existe impedimento legal para ejercer esa zonificación, tal como lo hizo el propietario y/o poseedor del predio objeto de investigación, quien en ese lapso registró la Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-0010-2008, la cual fue presentada el 12 de febrero de 2008 y cuya vigencia es de 3 años. ----------

En este orden de ideas, se concluye que esta Subprocuraduría no constató en este rubro la existencia de actos, hechos u omisiones, que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal. ----------

De la obra de 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. --------

Es de indicar, que conforme al referido artículo 51, la ejecución de construcciones, de más de dos niveles, entre otras características, requiere Manifestación de Construcción Tipo B, y de conformidad con el artículo 53 se debe presentar entre otros requisitos, el certificado de uso de suelo mediante el que se acredite que la obra que se pretende ejecutar cumple con el uso de suelo permitido en el lugar. ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 26 de noviembre de 2010, el reconocimiento de los hechos denunciados, tal como consta en el Acta Circunstanciada correspondiente, documental pública con valor probatorio pleno, en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada; en la que se hizo constar que desde el espacio público se observa una estructura a base de losacero de al menos 7 niveles de construcción la cual ostenta un letrero con datos acerca de la obra, incluyendo el número de registro de Manifestación de Construcción número RCUB-0010-2008 con fecha de recepción 12 de febrero de 2008 y fecha de vencimiento 12 de febrero de 2011. ----------

Asimismo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc informó a esta Subprocuraduría que cuenta en sus archivos con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RCUB-0010-2008; Licencia de Construcción Especial 6/06/081/2007; Memoria descriptiva del proyecto; Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 00335 y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio VAIS455108, de fecha de expedición 15 de febrero de 2008. ----------

En ese sentido, con base en las documentales citadas en el párrafo anterior, se deduce que el proyecto de obra cumple con la zonificación aplicable y con el límite máximo de niveles a construir (8) en una superficie que se encuentra también dentro del margen de construcción 2, 466.36 m² de 2, 534.40 m² que dicta el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio VAIS455108. ----------

Sin embargo, es importante señalar que del análisis a las documentales que obran en el expediente que se actúa, se desprende que el Registro de la Manifestación de Construcción tipo B folio RCUB-0010-2008 se realizó en fecha 12 de febrero de 2008, mientras que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio VAIS455108 se expidió el 15 de febrero de 2008, es decir 3 días después, por tanto, no es posible que se dicho Certificado se haya entregado al momento de hacer el registro de dicho Manifestación de Construcción, tal como lo establece el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. De tal manera, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc deberá en lo sucesivo en la recepción de las Manifestaciones de Construcción revisar las documentales que conforman el trámite de Registro de Manifestación de Construcción y que se deben entregar para su procedencia. ----------

De igual manera, esta Subprocuraduría no omite el hecho de que la Manifestación de Construcción folio RCUB-0010-2008 tiene una vigencia de 3 años, la cual expiró el 12 de febrero de 2011, por tanto, se debió proceder dentro de los 15 días hábiles anteriores al vencimiento a presentar ante la Delegación o autoridad competente el aviso de prórroga, tal y como lo establece el artículo 64 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc deberá informar si se emitió la prórroga correspondiente. En caso contrario, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Demarcación deberá iniciar el procedimiento de verificación correspondiente en materia de construcción, debiendo informar a esta Subprocuraduría las determinaciones que tome al respecto.

Respecto del derribo de árboles

La persona denunciante señaló en su escrito de denuncia que "*presumiblemente derribaran varios árboles para continuar con la construcción y acabados del edificio*". Sin embargo, durante el reconocimiento de hechos efectuado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa el 26 de noviembre de 2010, tal como consta en el Acta Circunstanciada correspondiente, documental pública con valor probatorio pleno, en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada; no se constató la existencia de ramas, fustes, tocones o esquilmos que pudiera inferir que se realizó la actividad de derribo de árboles en el sitio objeto de la denuncia. Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta al sistema Google Earth, a través del cual se obtuvo una imagen del 2009, la cual consta en el expediente en el que se actua, del predio ubicado en calle Tonalá número 39, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, la cual permite deducir que al interior del predio, de 2009 a la fecha, no se encuentran individuos arboreos. ----------

En este sentido, esta Subprocuraduría no constató elementos, actos, hechos u omisiones en este rubro que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal. ----------



Predio objeto de investigación, Tonalá número 39, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En virtud de lo expuesto y del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, y de acuerdo a los principios de la lógica, la experiencia y la legalidad, se concluye que: ----------

- Los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio ubicado en calle Tonalá número 39, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, se registraron e iniciaron durante la vigencia del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997, el cual asigna al predio de referencia la zonificación HM/8/40, la cual concuerda con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio VAIS455108, expedido el 15 de febrero de 2008. ----------
- El proyecto constructivo registró la Manifestación de Construcción Tipo "B" número de folio RCUB-0010-2008; la Licencia de Construcción Especial 6/06/081/2007; la Memoria descriptiva del proyecto; y la Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 00335, los cuales cumplen con la normatividad en la materia, la zonificación aplicable y con el límite máximo de niveles a construir (8) en una superficie que se encuentra también dentro del margen de construcción que dicta el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio VAIS455108. ----------
- La Manifestación de Construcción Tipo "B" número de folio RCUB-0010-2008 se registró 3 días antes de que se emitiera el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio VAIS455108; y su vigencia expiró el 12 de febrero de 2011, por tanto, se debió proceder dentro de los 15 días hábiles anteriores al vencimiento a presentar ante la

Delegación o autoridad competente el aviso de prórroga, tal y como lo establece el artículo 64 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc deberá informar a esta Subprocuraduría si tal situación aconteció, de lo contrario, deberá dar aviso a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Demarcación, a fin de que se realice la verificación administrativa correspondiente en materia de construcción. ---------

- No se constató el derribo de árboles en el interior del predio de mérito. ----------

La presente Resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos denunciados 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, independiente 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.- El proyecto constructivo que se ejecuta en el predio ubicado en calle Tonalá número 39, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, cumple con la zonificación aplicable al momento de registrarse, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997 y no se constató el derribo de árboles al interior de dicho predio, por lo que no hay existencia de actos, hechos u omisiones, que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal. ----

SEGUNDO.- Gírese oficio a la Dirección General Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, para que considere la información contenida en el presente Instrumento, con el fin de que, en lo sucesivo en la recepción de las Manifestaciones de Construcción se revisen las documentales que conforman el trámite de Registro de Manifestación de Construcción y que se deben entregar para su procedencia; asimismo, deberá dar aviso a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Demarcación, a fin de que se realice la Visita de Verificación Administrativa correspondiente en materia de construcción, en caso de que no se haya realizado el trámite de prórroga de la Manifestación de Construcción folio RCUB-0010-2008. ----------

Gírese oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, para que considere la información contenida en el presente Instrumento, con el fin de que realice la Visita de Verificación Administrativa correspondiente en materia de construcción, en caso de que no se haya emitido la prórroga de la Manifestación de Construcción folio RCUB-0010-2008. --

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

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

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

OMRR/AGB