RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 DIC 2013 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I y XII, 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 III, 52 fracción 1 y 101 primer párrafo de su Reglamento vigente, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-IO-53-SOT-35, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha treinta de abril de dos mil trece, firmado por el titular de esta Procuraduría Ambiental, acordó el inicio de la investigación de oficio con motivo de las presuntas violaciones en materia de construcción en el predio ubicado en calle General Cano número 65, colonia San Miguel Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Radicación, de fecha quince de mayo de dos mil trece, radicó la investigación de oficio de mérito, registrándose bajo el expediente número PAOT-2013-IO-53-SOT-35.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEGUNDO del Acuerdo citado en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente en la que se asentó lo siguiente:----------

Acta de fecha veintinueve de julio dos mil trece.

"(…) se localizó el predio denunciado donde se observan tapiales al frente del predio, así como un acceso vehicular. Se observa en uno de los tapiales un medidor de CFE, donde indica que el número de contrato es 151794 2810, así mismo en el acceso vehicular se observan sellos de suspensión de actividades impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y la Delegación Miguel Hidalgo, estos se encuentran mojados y caídos. Al interior del predio se observan excavaciones así como dos árboles sin poder constatar si existen más. Se observa un letrero con información de la obra donde señala que cuentan con un Registro de Manifestación de Construcción, número RMH-B-157-2012 fecha de inicio 13 de noviembre de dos mil doce, vigencia 13 de noviembre de dos mil quince, DRO (…), así como un letrero de Licencia de Construcción especial número MHLE/D/255/2012 DRO (…). No se observan personas ni actividades al interior del predio (…)". ----------

Acta de fecha veintiuno de noviembre dos mil trece.

"(...) se localizó el predio marcado con el número 65 de la calle General Cano, se observa al frente del predio unos espectaculares sin anuncios como valla del mismo las puertas de acceso al predio se encuentra con cadena y candado. Así mismo al interior del predio se observa material de construcción (grava), así como un árbol sin poder especificar la especie. No se observa a ninguna persona en el interior del predio, así como ninguna actividad (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2621-2013 de fecha quince de julio de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar a esta Unidad Administrativa, si el particular presentó la corrida financiera al ingresar la solicitud para el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo para la aplicación de la Norma de Ordenación número 26 y en su caso remitir copia de los documentos señalados, si el proyecto presentado por el particular contempla la totalidad de los principios indicados en la Tabla de incorporación de los principios de sustentabilidad señalados en la Norma de Ordenación número 26 y de ser el caso proceder a la revocación del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 26649-181SAPE de fecha de expedición 09 de agosto de dos mil doce, hasta la fecha de la emisión de la presente resolución, esta Entidad no ha sido beneficiada con respuesta alguna a dicho requerimiento.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2622-2013 de fecha quince de julio de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informar a esta unidad Administrativa si en sus archivos cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de construcción Especial, Memoria Descriptiva, Dictamen Técnico, Certificado Único de zonificación en cualquiera de sus modalidades expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Planos Arquitectónicos, Constancia de Alineamiento y Número Oficial del predio objeto de la denuncia.----------

Por lo que mediante oficio DGOPDU/DDU/SL/4267/2013 de fecha veinticinco de julio de dos mil trece la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informó que en sus archivos se cuenta con antecedentes de Manifestación de Construcción Tipo B en la modalidad de Obra Nueva folio FMH-B-163-2012 y Registro RMH-B-157-2012 de fecha 13 de noviembre de 2012, la cual se encuentra en inicio de procedimiento y enviada a la Dirección General Jurídica y Servicios Legales con memorándum número 054/2012 de fecha veinticuatro de abril de dos mil trece.----------

Así mismo mediante oficio PAOT-05-300/300-4532-2013 de fecha dieciocho de octubre de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informar el motivo del inicio del procedimiento iniciado para la Manifestación de Construcción Tipo B en la modalidad de Obra Nueva folio FMH-B163-2012.----------

Por lo que mediante oficio DGOPDU/DDU/SL/6268/2013 de fecha primero de noviembre de dos mil trece la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, remitió copia simple del Memorándum número 054/2013 de fecha veinticuatro de abril de dos mil

trece de Inicio de Procedimiento de Revocación y Suspensión de Actividades, atendiendo el similar número de oficio DGOPDU/DDU/SL/4267/2013 de fecha 25 de julio de 2013, habiendo realizado el análisis de la documentación ingresada aún persisten las siguientes deficiencias las cuales el particular no subsanó; se señala que el proyecto rebasa la superficie máxima de construcción permitida en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 26649-181SAPE12 de fecha nueve de agosto de dos mil doce, la cual es de 1,915.20 m^2 y el proyecto tiene 2,005.60 m^2; asimismo en planta semisótano de estacionamiento tienen 402.19 m2 de construcción tomando en cuenta la caseta de vigilancia con su baño y bodega; por lo que deberá corregir su proyecto ajustándolo a la superficie permitida sobre nivel medio de banqueta; en el mismo sentido exhibe corrida financiera donde no demuestra dar cumplimiento a la totalidad de los criterios indicados en la Tabla de Incorporación de los Principios de sustentabilidad indicados en la Norma; asimismo no es presentado el Proyecto de Sistema Alternativo de Captación y Aprovechamiento de agua pluvial avalado y aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México; asimismo fue presentado el plano A-8, el cual indica que la altura sigue siendo de 1.80m en la caseta de vigilancia, el baño y la bodega que se encuentran en el nivel +0.1, no obstante la cotas indican 2.20 m .----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los cuales fue iniciada la investigación de oficio, se refieren a las presuntas contravenciones respecto a las actividades de uso de suelo y construcción en el predio ubicado en calle General Cano número 65, colonia San Miguel Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo.----------

Del Uso de Suelo. El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, dispone 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; de igual manera, el artículo 44 en dicha Ley dispone los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán contener cláusulas correspondientes a su utilización de conformidad con los programas o determinaciones que a solicitud de los interesados dicte la Administración Pública en aplicación de esta Ley.----------

Ahora bien, es oportuno señalar que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en los artículos 92, 19 fracción III y IV y 21 fracción II de su Reglamento, en su parte conducente, que el Registro de los Planes y Programas podrá expedir, entre otros instrumentos, certificados de zonificación para uso específico, uso de suelo permitidos, acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y únicos de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades. ----------

El predio ubicado en calle General Cano número 65, colonia San Miguel Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día treinta de septiembre de dos mil ocho, por lo que le corresponde la zonificación H 3/30/B (Habitacional, tres niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre de construcción y Densidad B: 1 vivienda cada 100 m^2 de la superficie total del terreno).----------

Adicionalmente, dicho predio se encuentra dentro de la aplicación de la Norma de Ordenación General 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 le aplica la zonificación directa H 6/20 (Habitacional, 6 niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre). ----------

Dicha norma es aplicable a la construcción de viviendas cuyo precio final de venta sea de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (vsma), por lo que se determinan 3 zonificaciones directas, determinándose el número de niveles y el área mínima de área libre por territorios, siendo el segundo el área comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico con una zonificación H6/20. Partiendo de esa zonificación directa, se podrán autorizar proyectos de vivienda que pretendan incrementar los niveles de construcción, dicho incremento se permitirá en todas las categorías de precio de vivienda y rango de superficies de predios; siempre y cuando se incorporen en la ejecución del conjunto, la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad y dichos proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad que garanticen la construcción de vivienda digna y adecuada, procurando lograr viviendas de 65 m². ----------

Finalmente, la 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. ---------

De las documentales que obran en el expediente se desprende que el inmueble ubicado en calle General Cano número 65, colonia San Miguel Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 26649-181SAPE12 con fecha de expedición nueve de agosto de dos mil doce, con vigencia de un año, el cual certifica que le aplica una zonificación H/6/20 (Habitacional, seis niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre de construcción) y de conformidad con la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de interés Social y Popular, en donde el uso de suelo solicitado para la construcción de hasta 25 (veinticinco) viviendas en una superficie máxima de construcción de 1,915.20 m^2 en el total del predio está permitido.----------

Es de señalar que la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, hizo del conocimiento de esta Subprocuraduría el memorándum número 054/2013 de fecha veinticuatro de abril de dos mil trece, a través del cual se remitió a la Dirección General

Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, el expediente turnado con motivo del Registro de la Manifestación de Construcción Tipo B para obra nueva con folio FMH-B-163-2012 con fecha de registro del 13 de noviembre de dos mil doce, para el predio ubicado en calle General Cano número 65, colonia San Miguel Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, con la finalidad de que se inicie el procedimiento administrativo correspondiente de revocación y suspensión inmediata de actividades de la obra.----------

Dicho Registro de Manifestación de Construcción con folio FMH-B-163 se realizó al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 26649-181SAPE12 de fecha 9 de agosto de dos mil doce. ----------

Por lo que esta Subprocuraduría solicitó a través del oficio número PAOT-05-300/300-2621-2013, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara si el promotor de la obra objeto de la denuncia presentó corrida financiera para la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 26649-181SAPE12, remitiendo a esta Entidad, los documentos señalados y en su caso, se procediera a dejar sin efectos el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo antes señalado. ----------

Derivado de los reconocimientos de hechos, del veintinueve de julio y veintiuno de noviembre de dos mil trece y se observó que en el domicilio calle General Cano número 65, colonia San Miguel Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, no se realizaban actividad de construcción, dicho predio se encuentra baldío y con tapiales, asimismo se observan sellos de Suspensión de Actividades impuestos por la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo.

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal revisar si se cumplió con la corrida financiera y con los criterios de sustentabilidad para la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 26649-181SAPE12 y en caso de no ser así, realizar las acciones necesarias para dejar sin efectos dicho documento.----------

De la Construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. ----------

Este mismo Reglamento en su artículo 1 establece, 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, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

En virtud de lo anterior, en los artículos 47 y 48 del ordenamiento citado, señalan que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

Por lo que en el artículo 51 fracción II de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional. ----------

Aunado a esto, el artículo 53 fracción I, inciso b) del Reglamento en cita, menciona que para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se debe manifestar ante la Delegación en donde se localiza la obra, señalando ubicación y superficie del predio de que se trate, entre otros de los siguientes documentos: constancia de alineamiento y número oficial vigente y certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio. ----------

Derivado del primer reconocimiento de hechos de fecha 29 de julio de 2013, realizado por personal de esta Subprocuraduría, en el predio motivo de la denuncia se observó al interior del predio material de construcción y una excavación, así como un letrero al exterior con datos generales de la obra, sin constatar actividades de construcción, asimismo en las puertas de acceso se observaron sellos de suspensión de actividades impuestos por la Dirección General Jurídica y Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo.----------

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo mediante oficio DGOPDU/DDU/SL/6268/2013 de fecha primero de noviembre de dos mil trece, informó que remitió el expediente de Manifestación de Construcción Tipo B folio FMH-B-163-2012 y Registro RMH-B-157-2012 a la Dirección General Jurídico y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, con la finalidad de que se inicie el Procedimiento Administrativo de revocación y suspensión de actividades de la obra toda vez que presenta deficiencias tales como que el proyecto rebasa la superficie máxima de construcción permitida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 26649-181SAPE12, la cual es de 1,915.20 m^2 y en proyecto tiene 2,005.60 m^2 y no cuenta con el Proyecto del Sistema Alternativo de Captación y Aprovechamiento de Agua Pluvial avalado y aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.----------

En conclusión, se desprende que toda vez que el promotor de la obra no desahogó de forma el oficio de observaciones número DGOPDU/DDU/1841/2013, solicitó a la Dirección General Jurídico y de Servicios Legales solicitó iniciar el procedimiento administrativo correspondiente de revocación y suspensión inmediata de actividades de la obra en el predio ubicado en calle General Juan Cano, número 65, colonia San Miguel Chapultepec II Sección, Delegación Miguel Hidalgo. ----------

Derivado del último reconocimiento de hechos de fecha 21 de noviembre de 2013, se desprende que en el domicilio calle General Cano número 65, colonia San Miguel Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, ya no se realizan actividades de construcción, dicho predio se encuentra baldío y con tapiales, asimismo se observan sellos de Suspensión de Actividades impuestos por la Dirección General Jurídico y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo.----------

En consecuencia corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, informar el resultado del procedimiento administrativo de revocación, instaurado bajo el número de expediente 78B/2013/OB, así como el estatus del procedimiento en el cual se ordenó la suspensión en el lugar objeto de denuncia y, en suceso remitir la resolución correspondiente.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- El predio ubicado en calle General Cano número 65, colonia San Miguel Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día treinta de septiembre de dos mil ocho, con una zonificación H 3/30/B (Habitacional, tres niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre de construcción y Densidad B: 1 vivienda cada 100 m^2 de la superficie total del terreno).----------
- Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Delegación Miguel Hidalgo revisar si se cumplió con la corrida financiera y con los criterios de sustentabilidad para la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo antes señalado, y en caso de no ser así realizar las acciones necesarias para dejar sin efectos dicho documento. ----------
- La Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, se inicie Procedimiento de Revocación y Suspensión de Actividades ya que el proyecto presentado por el particular no se apega a lo permitido en el Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 26649-181SAPE12 ni a las estipulaciones de señaladas por la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de interés Social y Popular".---
- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales informar el resultado del procedimiento administrativo de revocación, instaurado bajo el número de expediente 78B/2013/OB, así como el estatus del procedimiento en el cual se ordenó la suspensión en el lugar objeto de denuncia y, en suceso remitir la resolución correspondiente.----------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. ----------

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

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

PRIMERO.- Que el predio ubicado en calle General Cano número 65, colonia San Miguel Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día treinta de septiembre de dos mil ocho, con una zonificación H 3/30/B.--------

SEGUNDO.- Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, revisar si se cumplió con la corrida financiera y con los criterios de sustentabilidad para la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 26649-181SAPE12 y en caso de no ser así, realizar las acciones necesarias para dejar sin efectos dicho documento. ----------

TERCERO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales informar el resultado del procedimiento administrativo de revocación, instaurado bajo el número de expediente 78B/2013/OB, así como el estatus del procedimiento en el cual se ordenó la suspensión en el lugar objeto de denuncia y, en suceso remitir la resolución correspondiente.----------

CUARTO.- 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. ----------

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

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo para efectos procedentes de acuerdo al Resultado de la conclusiones de la presente Resolución.----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.**- Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento mediante correo electrónico.

CMRR/MARM/GCFR