



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 SEP 2015

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 y 27 fracción III; 30 BIS 2; de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 4 fracción IV; 52 fracción I y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1744-SOT-653, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de junio de 2015, 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, denuncia ante esta institución "(...) los trabajos de demolición de un (...) [inmueble], de la que solamente se encuentra visible Licencia de Demolición (...) probablemente la construcción que se realice (...) viole el uso de suelo (...)", en calle Arteaga y Salazar, número 845, Colonia El Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha 24 de junio de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada debido a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva), en el predio ubicado en en calle Arteaga y Salazar, número 845, Colonia El Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos, notificado mediante cédula de fecha 24 de junio de 2015. -----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO de los acuerdos citados en los párrafos anteriores, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar las visitas para los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 27 de julio de 2015

Se observó un predio delimitado por una barda, asimismo, un letrero con los datos de la obra, Licencia de Construcción Especial folio folio V1-LE/015/15, con vigencia al 10 de septiembre de 2015; al interior se observaron restos de una demolición, sin constatar actividades al momentos de la diligencia. -----





Reconocimiento de hechos de fecha 05 de agosto de 2015

Se observó un predio, en el que se llevó a cabo una demolición, en el mismo se observa un letreo con los datos de la Licencia de Construcción Especial, asimismo, no se constató actividades de construcción en el sitio. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con la competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos.- (of. PAOT-05-300/300-4298-2015, de fecha 17 de agosto de 2015), informar si cuenta con antecedentes de Constancia de Alineamiento y número oficial V2/CANO/692/14 o cualquier otra para el predio, Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición folio V1-LE/015/15 o cualquier otra para el predio Registro de Manifestación de Construcción, Memoria descriptiva y planos arquitectónicos, proyecto de protección a colindancias, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 62771-151MOAN14 con fecha de expedición 27 de agosto de 2014 u otro en cualquiera de sus modalidades, presentado para los trámites mencionados. Mediante oficio DGODU/473/2015, informó que cuenta con las documentales solicitadas, con excepción de Registro de Manifestación de Construcción y el proyecto de protección a colindancias. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-4299-2015, de fecha 17 de agosto de 2015), informar si emitió Certificado de Uso de Suelo folio 62771-151MOAN14 con fecha de expedición 27 de agosto de 2014, o cualquier otro emitido para el predio objeto de investigación. -----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2684-2015 de fecha 24 de junio de 2015, se notificó al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra, la denuncia a fin de que aportara la documentación que acredite la legalidad de los trabajos realizados. Mediante escrito de fecha 06 de agosto de 2015, una persona quien se acreditó como apoderado legal de la persona moral, remitió diversas documentales entre las que se encuentran Constancia de Alineamiento y número Oficial folio V2/CANO/692/14, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 62772-151MOAN14 con fecha de expedición 27 de agosto de 2014, Licencia de Construcción Especial V1-LE/015/15 y Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4848-2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas por parte de este organismo descentralizado hasta ese momento, para la atención de su denuncia, mismo que fue notificado, mediante correo electrónico de fecha 2 de septiembre de 2015. -----





ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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 segundo párrafo 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. -----

Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal, dispone 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.-----

En su artículo 3 fracción XXV y XXVI de la Ley en cita, señala 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 una Delegación del Distrito Federal y por su parte el Programa Parcial de Desarrollo Urbano es el que establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares; y 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 con los asentamiento humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. -----

El artículo 55 del el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que la Licencia de Construcción Especial es el documento que expide la Delegación, entre otros, antes de demoler una obra o instalación, la cual debe de ser previa solicitud de esa Delegación.-----

Los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen 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 que cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

De la consulta realizada al plano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos al predio ubicado en Avenida Arteaga y Salazar número 845, Colonia el Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos, le corresponde una zonificación H/2/75/200* (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 75% mínimo de área libre de construcción, 200 m² de construcción mínimo por vivienda).--

Al respecto, se realizó consulta a la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en la que se localizó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 62772-151MOAN14 con fecha de expedición 27 de agosto de 2014, en el cual se señala que en el





predio de 2,072.00 m², se autoriza una superficie máxima de construcción de 1,036.00m², para la edificación de 5 viviendas permitidas.-----

Ahora bien, conforme a la zonificación aplicable al presente caso y de la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente: -----

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	niveles	Sup. de Viv.	Núm. de Viviendas
		m ²	%	m ²	%					
2072.00	H 2/75/200*	1556.25	75	518.75	25	1,036	518	2	200	5

Por lo expuesto, se infiere que el Certificado referido se apega a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos. -----

No obstante lo anterior, durante el reconocimiento de hecho realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Calle Arteaga y Salazar número 845, Colonia El Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se observó que se ejecutaron trabajos de demolición, así como, un letrero con los datos de la Licencia de Construcción especial con folio V1-LE/015/15, sin constatar trabajos de construcción de obra nueva. -----

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que para el predio de interés existe Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total folio V1-LE/015/15 con fecha de expedición del 11 de mayo de 2015 y Declaratoria de Cumplimiento Ambiental para la demolición de una superficie de 637.87 m², de un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura.-----

En virtud de lo expuesto, se demolió un inmueble el cual contó con Licencia de Construcción Especial prevista en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

Respecto a la zonificación y construcción no se llevan a cabo actividades de edificación de obra nueva en el sitio y la Delegación Cuajimalpa de Morelos no cuenta a la fecha con registro de Manifestación de Construcción. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al inmueble ubicado en calle Arteaga y Salazar, número 845, Colonia El Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos le corresponde la zonificación H/2/75/200* (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 75% mínimo de área libre, 200 m² mínimos por vivienda), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos vigente. -----
- Se emitió Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 62772-151MOAN14 con fecha de expedición 27 de agosto de 2014, el cual cumple con la zonificación aplicable. -----





- Se llevó a cabo demolición en el predio objeto de investigación amparado con la Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición folio V1-LE/015/15. -----
- No se constató la edificación de obra nueva en el sitio y la delegación no cuenta a la fecha con Registro de Manifestación de Construcción. -----

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: -----

----- RESUELVE -----

PRIMERO.- 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. -----

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

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en el momento en que conozcan de irregularidades en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia respectiva ante esta Autoridad. -----

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Emigdio Roa Márquez, 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 de Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

JELN/MYS/MCJR



