



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

0210

Ciudad de México, a

29 ENE 2016

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-2015-2379-SOT-941, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-

ANTECEDENTES

Con fecha diecisiete de agosto de dos mil quince, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), materia ambiental (derribo de arbolado) y materia de protección civil (riesgo por ubicación de ductos) y factibilidad de servicios por las actividades que se realizan en Avenida Acueducto, número 1804, colonia San Juan de Aragón y Guadalupe Tecomán, Delegación Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha veintisiete de agosto de dos mil quince.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 90 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de materia de construcción (obra nueva), materia ambiental (derribo de arbolado) y materia de protección civil (riesgo por ubicación de ductos) y factibilidad de servicios, como son la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, Ley de Aguas para el Distrito Federal, Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, así como la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

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. Adicionalmente, de acuerdo con el





Expediente: PAOT-2015-2379-SOT-941

artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día doce de agosto de dos mil diez, al predio de mérito le corresponde la zonificación HC 3/20 M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de Construcción, 20% mínimo de área libre y densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m²). -----

Asimismo, el decreto por el que se reforma, adiciona y deroga la Norma General de Ordenación 26 publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 10 de agosto de 2010, en su apartado único establece que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para la construcción de vivienda cuyo precio final de venta, sea de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (vsma), se determinan 3 zonificaciones directas.-----

En este sentido el referido decreto establece que dicha Norma aplicará en las zonificaciones H, y siendo que al predio de mérito le corresponde la zonificación HC 3/20 M es aplicable la citada norma, misma que establece, para los predios ubicados en el tercer contorno comprendido entre Anillo Periférico y el límite del Distrito Federal, donde se encuentra el presente caso, la zonificación H 4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre).-----

Por otra parte, el acuerdo por el que se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante la ventanilla única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la Norma General de Ordenación 26, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 19 de agosto de 2013, establece que se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante la Ventanilla Única de esa Secretaría, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la Norma General de Ordenación 26, exceptuando de los alcances del referido acuerdo a los trámites que realice el Instituto de Vivienda del Distrito Federal. En este sentido, cabe señalar que el proyecto que se ejecuta en Avenida Acueducto, número 1804, colonia San Juan de Aragón y Guadalupe Tecmán, Delegación Gustavo A. Madero cae en el supuesto indicado, toda vez que es financiado por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal.-----

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio cercado con malla y palos con mantas, libre de construcción o actividades, con mantas que refieren que el predio es propiedad del Instituto de Vivienda del Distrito Federal. -----

Ahora bien, de las probanzas que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1608-151GAMA15, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en fecha 25 de febrero de 2015, en el cual se asigna al predio objeto de investigación la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para la construcción de hasta 94 viviendas en una superficie máxima de construcción de 5,816.65 m² está permitido.-----

Asimismo, el certificado antes citado refiere que se permite el incremento de hasta 1 nivel de construcción, correspondiente la zonificación H/5/25 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción y 25% mínimo de área libre) de conformidad con la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad y precio final de





Expediente: PAOT-2015-2379-SOT-941

vivienda, en donde el aprovechamiento del uso de suelo solicitado para la construcción de hasta 94 viviendas en una superficie de construcción de 5,816.65 m² está permitido. -----

Por otra parte, 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 del terreno	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banquetta	Número de viviendas
H/4/20	2,000 m2	1,600 m2	6,400 m2	400 m2	4	98
H/5/25	2,000 m2	1,500 m2	7,500 m2	500 m2	5	115

En este sentido, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal informó que se tiene registro de un proyecto de vivienda del Programa de Vivienda en Conjunto, el cual se encuentra en proceso de integración, remitiendo copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1608-151GAMA15, expedido en fecha 25 de febrero de 2015. -----

Al respecto, la zonificación aplicable al presente caso permite una superficie máxima de construcción de 98 viviendas en una superficie máxima de construcción de 6,400.00 m², con una superficie mínima de área libre de 400 m² (20%) en 4 niveles de construcción, por lo que, corresponde al Instituto de Vivienda del Distrito Federal corroborar que el proyecto de construcción del predio investigado se apegue a la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) o en su caso a la zonificación H/5/25 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción y 25% mínimo de área libre) si es que cuenta con visto bueno por lo que hace al cumplimiento de la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad. -----

2.- En materia ambiental (derribo de árboles)

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio cercado con malla y palos con mantas, libre de construcción o actividades, sin que se constataran derribo de árboles. -----

Al respecto, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Gustavo A. Madero informó que derivado del dictamen técnico número 000198 de fecha quince de julio de dos mil quince, así como del pago de derechos y la restitución solicitada, se autorizó el derribo de 22 sujetos forestales mediante oficio DMU/AUTO/0194/15 de fecha veintiocho de julio de dos mil quince. -----

3.- En materia de Protección Civil (riesgo por ubicación de ductos)

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio cercado con malla y palos con mantas, libre de construcción o actividades. -----

De las documentales presentadas por representantes del predio objeto de investigación, se desprende la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 0401/2014 de fecha de expedición del cuatro de abril de dos mil catorce, en la que no se refiere la existencia de ductos de gas en el predio motivo de denuncia. -----

4.- En materia de factibilidad de servicios





Expediente: PAOT-2015-2379-SOT-941

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio cercado con malla y palos con mantas, libre de construcción o actividades. -----

Al respecto, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal informó que no cuenta con antecedente alguno sobre la factibilidad de servicios, ni conexión al drenaje para el predio objeto de investigación. Por lo que, corresponde al Instituto de Vivienda del Distrito Federal corroborar que una vez que se inicie las actividades de construcción, se tramite el dictamen de factibilidad de servicios. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, 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 primer párrafo 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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida Acueducto, número 1804, colonia San Juan de Aragón y Guadalupe Tecomán, Delegación Gustavo A. Madero le aplica la zonificación HC 3/20 M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de Construcción, 20% mínimo de área libre y densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m2).-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con malla, libre de construcción o actividades, sin que se constataran derribo de árboles. -----
3. En el proyecto investigado se aplicó la Norma General de Ordenación número 26, que por ubicarse en el tercer contorno comprendido entre Anillo Periférico y el límite del Distrito Federal, le asigna la zonificación H 4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) o la zonificación H/5/25 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción y 25% mínimo de área libre), siempre y cuando se cumpla con la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad.-----
4. El proyecto constructivo que se ubica en el predio de mérito, está registrado en el Programa de Vivienda del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, estando en proceso de integración, por lo que se exceptúa del acuerdo por el que se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante la ventanilla única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la Norma General de Ordenación 26.-----
5. La Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Gustavo A. Madero autorizó el derribo de 22 sujetos forestales mediante oficio DMU/AUTO/0194/15 de fecha veintiocho de julio de dos mil quince, de conformidad del dictamen técnico número 000198 de fecha quince de julio de dos mil quince, así como del pago de derechos y la restitución correspondiente. -----





Expediente: PAOT-2015-2379-SOT-941

6. De la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 0401/2014 de fecha de expedición del cuatro de abril de dos mil catorce, se desprende que no se refiere la existencia de ductos de gas en el predio motivo de denuncia. -----
7. La Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal informó que no cuenta con antecedente alguno sobre la factibilidad de servicios, ni conexión al drenaje para el predio objeto de investigación. -----

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: -----

RESUELVE -----

PRIMERO.- 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. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la a la persona denunciante. -----

TERCERO.- 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 Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

JELN/MB/EBP