



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 NOV 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, 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-2015-723-SOT-257, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de marzo 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) a principios del presente año comenzó la construcción de los que presumiblemente será una unidad habitacional con 3 edificio de 3 niveles en un predio de 280 m² aproximadamente (...) afectando el área verde cubriendo el fuste de diversos individuos arbóreos, bloqueando el libre tránsito (...) hay una inadecuada disposición de residuos sólidos de manejo especial (...)", en Calle Aura número 21, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 19 de marzo de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo, construcción (obra nueva) y disposición inadecuada de residuos sólidos de manejo especial, en el predio ubicado en Calle Aura número 21, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón; el acuerdo se notificó mediante correo electrónico el día 15 de abril de 2015.-----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente:-----

Reconocimiento de hechos de fecha 18 de marzo de 2015: se observó un predio de aproximadamente 10 metros de frente, al interior se llevó a cabo la nivelación del terreno, en el costado norte se encontró habilitado el muro de contención, asimismo se llevaba a cabo el armado del cajón de cimentación, constatando la existencia del letrero de obra con los datos del Aviso de Obra número A-077/DOUL/62/12, frente al predio en comento se encontraron depositados residuos sólidos de manejo especial.-----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-723-SOT-257

Reconocimiento de hechos de fecha 11 de junio de 2015: se observó un inmueble de 2 niveles de altura realizado con muros de tabique y castillos y trabes de concreto, apreciando el letrero de obra con los datos del Aviso de Obra número A-077/DOUL/62/12, que indica que pertenece al Instituto de Vivienda del Distrito Federal, asimismo al frente del predio se encontraron diversos montículos de residuos sólidos de manejo especial.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 09 de septiembre de 2015: se observaron 2 cuerpos constructivos de 3 niveles de altura cada uno con un avance de obra de aproximadamente el 85%, frente al predio se encontraron residuos sólidos de manejo especial.-----

Requerimientos a las autoridades

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

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-1704-2015, de fecha 09 de abril de 2015) Informar si cuenta con el aviso de obra A-077/DOUL/62/12 y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/10803/2015, de fecha 07 de mayo de 2015, remitió copia simple del aviso de obra A-077/DOUL/62/12, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Especifico y Factibilidades folio BECA2361608/2008 y del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8303-181ALMI11. -----

A la Dirección General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-1705-2015, de fecha 09 de abril de 2015) Informar si obra antecedente alguno para el predio de mérito; del aviso de obra A-077/DOUL/62/12; Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial y Aviso de Ejecución de Obra o Autorización de Impacto Ambiental. Mediante oficio DG/0240/2015, de fecha 24 de abril de 2015, remitió copia simple de la información solicitada, a excepción del Aviso de Ejecución de Obra o Autorización de Impacto Ambiental. -----

A la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón.- (of. PAOT-05-300/300-6731-2015, de fecha 11 de noviembre de 2015), realizar las acciones de verificación que correspondan por la construcción y la disposición inadecuada de residuos sólidos de manejo especial producto de la obra. ---

Informe a la persona denunciante

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-4538-2015 de fecha 24 de agosto de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento en atención a su denuncia, el cual se notificó mediante correo electrónico, en fecha 02 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 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.-----

Desarrollo Urbano (uso de suelo y 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 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 Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, al predio le corresponde la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, Densidad MB: una vivienda cada 200 m² de terreno).-----

Adicionalmente, 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 dicha Norma 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), la cual determina 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 H/3/50, es aplicable la citada norma; misma que establece que para los predios ubicados en el tercer contorno comprendido área delimitada entre el Anillo Periférico y el límite del Distrito Federal y el límite del suelo urbano, donde se encuentra el predio investigado, les aplica 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 Calle





EXPEDIENTE: PAOT-2015-723-SOT-257

Aura número 21, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, cae en el supuesto indicado, toda vez que es financiado por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal.-----

Lo anterior es así toda vez que durante los reconocimientos de hechos se constataron 2 cuerpo constructivo de 3 niveles de altura, apreciando el letrero de obra, en el cual se ostenta que dicha obra estaba a cargo 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 28843-181ALMI12, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en fecha 14 de septiembre de 2012, en el cual se asigna al predio objeto de investigación la zonificación H4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% de área libre), donde el uso de suelo para la construcción de hasta 9 viviendas con una superficie de 57.63 m² cada una, en una superficie máxima de construcción de 518.96 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 banqueta	Número de viviendas
288.68 m ²	230.94 m ² (80%)	923.76 m ²	57.74 m ² (20%)	4	16

En este sentido, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal otorgó el crédito a los beneficiarios del predio de mérito para la construcción de 9 viviendas en 4 niveles de altura; así mismo remitió copia del Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial A-077/DOUL/62/12.-----

Al respecto, la zonificación aplicable al presente caso permite una superficie máxima de construcción de 923.76 m², un porcentaje mínimo de área libre de 20% (57.74 m²) y la construcción de hasta 16 viviendas en 4 niveles de construcción, siendo que en el Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial se asentó la construcción de 9 viviendas, lo cual se apeg a la zonificación aplicable.-----

Ambiental (disposición inadecuada de residuos sólidos de manejo especial y afectación de área verde

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 188 que los materiales de construcción, escombros u otros residuos con excepción de los peligrosos, generados en las obras, podrán colocarse en las banquetas de vía pública por **no más de 24 horas**, sin invadir la superficie de rodamiento y sin impedir el paso de peatones y de personas con discapacidad, previo permiso otorgado por la Delegación, durante los horarios y bajo las condiciones que fije en cada caso.---





Por otra parte, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal en su artículo 58 quinquies fracciones VI y VIII establece que deberá presentarse la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental ante la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, entre otros, por los materiales o productos que vayan a emplearse en la ejecución de la obra o actividad proyectada, y los que en su caso vayan a obtenerse como resultado de dicha obra o actividad, incluyendo entre otros, residuos sólidos de manejo especial y procedimientos para su disposición final; así como el programa calendarizado de ejecución de la obra o actividad indicando fechas de inicio y conclusión de las actividades.-----

Adicionalmente, el artículo 169 fracción I de la Ley en cita, prevé que durante las diferentes etapas del manejo de residuos sólidos, se prohíbe el depósito o confinamiento en sitios no autorizados.-----

Al respecto, la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal, prevé en su artículo 25 fracción IX, que queda prohibido por cualquier motivo, confinar residuos sólidos fuera de los sitios destinados para dicho fin entre otros en áreas verdes.-----

Por otra parte, en fecha 09 de septiembre de 2015, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, constatando la existencia de residuos sólidos de manejo especial sobre la Calle Aura, provenientes de la obra, atendiendo al personal una persona que se ostentó como residente de la obra, quien manifestó que en 2 semanas serían retirados los residuos antes mencionados.-----

No obstante, el día 09 de noviembre del presente año se realizó llamada telefónica a la persona denunciante, quien informó que los residuos sólidos de manejo especial todavía se encuentran sobre la vía pública.-----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, realizar visita de verificación en materia de construcción y disposición de residuos sólidos producto de la construcción referida, correspondiéndole determinar lo que conforme a derecho corresponda.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle Aura número 21, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón le aplica la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, Densidad MB: una vivienda cada 200.00 m² de terreno).-----
2. En el proyecto investigado se aplicó la Norma General de Ordenación número 26, que por ubicarse en el tercer contorno, le asigna la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre).-----
3. El proyecto constructivo que se ejecuta en el predio de mérito, fue financiado por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, 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





EXPEDIENTE: PAOT-2015-723-SOT-257

la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la Norma General de Ordenación 26.-----

4. Se contó con Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial para la construcción de 9 viviendas en 4 niveles, lo que se apega a la zonificación aplicable.-----
5. Durante los reconocimientos de hechos se constató la existencia de residuos sólidos de manejo especial sobre la Calle Aura.-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, realizar visita de verificación en materia de construcción y disposición de residuos sólidos producto de la construcción referida, correspondiéndole determinar lo que conforme a derecho corresponda.-----

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 del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, para los efectos referidos en el apartado que antecede.-----

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/MPB/EMVL



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700 México, D.F.
paot.mx

Tel. 5265 0760, ext. 13921
Página 6 de 6