



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 SEP 2012**

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, 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-2011-137-SOT-72 y acumulados PAOT-2011-445-SOT-256, PAOT-2011-666-SOT-345, y PAOT-2011-1560-SOT-714, relacionado con las denuncias presentadas ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Expediente número PAOT-2011-137-SOT-72

Con fecha 21 de enero de 2011, tres 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 presentaron, ante este organismo descentralizado, escrito de igual fecha mediante el cual denuncian "(...) la construcción de una nueva unidad habitacional que pretende llevar a cabo la empresa denominada Constructora ARA (...) en la calle de poniente 54 número 3396 que se encuentra entre la Avenida Camarones y calle norte 67 (...) colonia Obrero Popular en Azcapotzalco (...)".-----

Expediente número PAOT-2011-445-SOT-256

Con fecha 23 de febrero de 2011, una persona que en apego al artículo 38 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 denunció, ante este organismo descentralizado, mediante correo electrónico de misma fecha y ratificado por la misma vía el día 25 del mismo mes y año "(...) La constructora ARA pretende construir 217 departamentos en un area (sic) reducida, anterior mente (sic) con uso industrial. Se realizó demolición (sic) son (sic) tomar medidas de seguridad (sic) y dañando construcciones aledañas, pavimento y tuberías (sic) de agua, emisión de polvo, vibraciones (...) Esta construcción tendrá un impacto ambiental y social (...) en el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco.-----

Expediente número PAOT-2011-666-SOT-345

Con fecha 30 de marzo de 2011, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F.

Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante este organismo descentralizado vía telefónica y ratificó por escrito de misma fecha, la contravención al uso de suelo por una construcción que además genera ruido excesivo y emisiones de humo y polvo, ubicada en Calle Poniente 54 núm. 3396, Colonia Obrero popular, Delegación Azcapotzalco. -----

Expediente número PAOT-2011-1560-SOT-714

Con fecha 15 de agosto de 2011, diversas personas quienes omitieron manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales denunciaron ante esta institución la construcción del "Proyecto Camarones", en el predio ubicado en Calle Poniente 54, número 3396, Colonia Obrero Popular, C.P. 02840, Delegación Azcapotzalco.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Expediente número PAOT-2011-137-SOT-72

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo número PAOT-05-300/300-383-2011, de fecha 28 de enero de 2011, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, construcción, residuos sólidos de manejo especial, impacto ambiental y falta de cajones de estacionamiento por la obra que se realiza en la Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco, radicándose en esta unidad administrativa bajo el expediente número PAOT-2011-137-SOT-72. El acuerdo se notificó a la persona denunciante el día 8 de febrero de 2011, a través de correo electrónico. -----

Expediente número PAOT-2011-445-SOT-256

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Admisión Acumulación número PAOT-05-300/300-383-2011 (sic), de fecha 8 de marzo de 2011, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, demolición, construcción e impacto ambiental en el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco; radicándose en esta unidad administrativa bajo el expediente número PAOT-2011-445-SOT-256, y acumulándose al expediente número PAOT-2011-137-SOT-72. El acuerdo se notificó a las personas denunciantes el día 4 de abril de 2011, a través de correo electrónico. -----

Expediente número PAOT-2011-666-SOT-345

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Admisión Acumulación número PAOT-05-300/300-1589-2011, de fecha 8 de abril de 2011, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, construcción, ausencia de protección a colindancias, obstrucción al paso peatonal, emisiones a la atmósfera consistentes en ruido, humo y polvo emitidos a causa de la edificación que se lleva a cabo en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular,

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F.
Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

Delegación Azcapotzalco, radicándose en esta unidad administrativa bajo el expediente número PAOT-2011-666-SOT-345, y acumulándose al expediente número PAOT-2011-137-SOT-72. El acuerdo fue notificado mediante Cédula el 2 de mayo de 2011. -----

Expediente número PAOT-2011-1560-SOT-714

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Admisión Acumulación de fecha 29 de agosto de 2011, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, construcción e impacto urbano y ambiental en el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco, radicándose en esta unidad administrativa bajo el expediente número PAOT-2011-1560-SOT-714, y acumulándose al expediente número PAOT-2011-137-SOT-72. El acuerdo fue notificado por correo electrónico el 29 de agosto de 2011 mediante correo electrónico. -----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-383-2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos en las inmediaciones de la zona objeto de investigación, levantando al efecto las actas circunstanciadas respectivas, en las que se hizo constar, entre otra información, la siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 17 de febrero de 2011: "(...) se observa un predio de aproximadamente 50 metros, delimitado con tapiales de madera con una altura de 2.40 metros, y los otros 20 metros restantes tienen una estructura metálica en donde se localiza la oficina de informes, dicho predio tiene marcado el número 3396, 'antes 240786', el cual ostenta un letrero de obra del cual se obtienen los siguientes datos: 'UBICACIÓN PONIENTE 54 NÚMERO 3396 COL. OBRERO POPULAR DEL. AZCPOTZALCO. C.P. 02840. MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO C OBRA NUEVA HABITACIONAL NO. FAZ-0031-10 RAZ C-0031-10. NOMBRE DEL PROPIETARIO: CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL S.A DE C.V. VIGENCIA 18 DE NOVIEMBRE DE 2010 AL 18 DE NOVIEMBRE DE 2013. DRO. ARQ SERGIO GRACÍA HERNÁNDEZ DRO-531, CORRESPONSABLES ING. ANTONIO RODRÍGUEZ VAZQUEZ NO. REGISTRO CS/E-188; ING JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ MENDEZ NO. REGISTRO CI-027; ARQ SERGIO GARCÍA HERNANDEZ CDUyA-109'. Respecto a las actividades de demolición no se constatan al momento del presente reconocimiento, ni actividades de construcción (...) a través de un orificio de uno de los tapiales se puede observar la mayoría de la superficie del predio el cual mide 60 metros de fondo aproximadamente haciendo mención que en su interior no hay actividades y/o trabajos de demolición y/o de construcción; sin embargo, se observa una retroexcavadora y 3 montículos de residuos sólidos de manejo especial (cascajo) con un volumen aproximado de 2 metros cúbicos cada uno; por lo que se puede presumir la preparación del terreno (...) ". -----

Reconocimiento de hechos de fecha 21 de septiembre de 2011: "(...) se observó un predio de aproximadamente 120 metros de frente por 40 metros de fondo, donde al interior se observó una construcción en etapa de cimentación; así como el (...) primer nivel; al momento del reconocimiento de hechos se encontró un camión tortón largo el cual descargaba ladrillo rojo recocido auxiliándose

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F.

Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

“2012 Año por la Cultura de la Legalidad”

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

para su descarga de una grúa de 25 toneladas. En el sitio se encontraban realizando actividades relacionadas con la construcción aproximadamente 40 personas, el predio se encuentra delimitado con malla ciclónica; en el acceso a dicho predio se encuentra propaganda de la inmobiliaria ARA, no se observó obstrucción a la vía pública ya que el camión que descargaba el material se encontraba debidamente estacionado (...).-----

Mediante oficio PAOT-05-300/310-79-2011, de fecha 2 de febrero de 2011, esta Subprocuraduría notificó al Propietario, Encargado, Poseedor y/o Director Responsable de la obra ubicada en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco, la existencia de la denuncia presentada en esta Entidad, solicitándole presentara las pruebas y realizara las manifestaciones que considerara procedente en materia de zonificación, demolición, construcción, residuos sólidos de manejo especial, impacto ambiental y falta de cajones de estacionamiento por la obra nueva que se realiza en el lugar; mismo que se notificó en fecha 17 de febrero de 2011.-----

Al respecto, en fecha 1º de marzo de 2011, el apoderado legal del Consorcio de Ingeniería Integral, S. A de C.V. ejecutante de la obra de mérito proporcionó respecto a la obra que se realiza en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco copia simple, entre otros documentos, de lo siguiente:-----

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades con folio 20963-183ALGA10, de fecha 11 de mayo de 2011, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que señala que el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido para la construcción de 228 viviendas en una superficie máxima de construcción de 13, 842.32 m², optando por la zonificación H 5/25 (Habitacional 5 niveles máximo de construcción, 25 % mínimo de área libre).-----
- Manifestación de Construcción tipo “C” número RAZC-0031-10, con fecha de recepción en ventanilla única de la Delegación Azcapotzalco 18 de noviembre de 2010 y vigente al 18 de noviembre de 2013, para obra nueva de vivienda plurifamiliar en 5 niveles, con una superficie total por construir de 15,965.15 m², 217 cajones de estacionamiento cubierto en una superficie de 3,954.95 m² y una superficie de área libre de 1,733.22m² correspondiente a un porcentaje de 43.82%.-----
- Solicitud de Licencia de Construcción de fecha 7 de junio de 2010, con número de folio 45, para demolición de 4,325.68 m².-----
- Memoria Arquitectónica del proyecto que se desarrollara sobre una superficie de 3,954.95 m², en el cual se construirán 217 viviendas de interés popular, comprendidas en 5 cuerpos de edificios, alojando un total de 217 cajones de estacionamiento en el predio en cuestión.-----
- Formato del plan de manejo de residuos sólidos para el trámite de Impacto Ambiental.-----

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F.
Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

- Resolución Administrativa de Impacto Ambiental con número de folio SMA/DGRA/DEIA/006619/2010, de fecha 1º de noviembre de 2010 dentro del expediente DEIA-MG-0215/2010, expedida por la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal.-----

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-1277-2011, de fecha 22 de marzo de 2011, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco informara si en sus archivos obran respecto al proyecto que se ejecuta en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco, la Licencia de Construcción Especial número de folio 45, de fecha 7 de junio de 2010, Registro de Manifestación de Construcción número de folio FAZ-0031-10, con fecha de ingreso en la ventanilla única el día 18 de noviembre de 2010; Memoria Descriptiva del proyecto, Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, con número de folio 20963-183ALGA10 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en fecha 11 de mayo de 2010.-----

Al respecto, en fecha 6 de abril de 2011, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGODU/DDU/UDMLC/735/2011, a través del cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco remitió copia simple de la documentación anteriormente citada referente al predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco.-----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1278-2011, de fecha 22 de marzo de 2011, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Sistema de Aguas de la Ciudad de México informara si para el proyecto de referencia otorgó opinión sobre la factibilidad de servicios u opinión técnica para la dotación de agua con respecto a la solicitud planteada mediante el oficio SMA/DGRA/DEIA/001983/2010 señalado en la resolución administrativa SMA/DGRA/06619/2010.-----

Al respecto, en fecha 25 de abril de 2011, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-117672/2011, de fecha 13 del mismo mes y año, a través del cual el Director de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó "(...) que por medio del oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-115434/2010, se emitió la opinión técnica factible para el servicio, siendo está condicionada a llevar a cabo las siguientes obras de reforzamiento:

Agua Potable:

1. Sustituir 400 m aproximadamente de tubería de 102 a 152 mm (4" a 6") de diámetro, la cual irá sobre la calle Norte 67 y Poniente 54, entre Poniente 58 y calzada Camarones.

Drenaje:

2. Instalación de 120 m de atarjea de 0.38 m (15") de diámetro, la cual descargará al Colector Camarones de 0.61 m (24") de diámetro.

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F.
Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

“2012 Año por la Cultura de la Legalidad”

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

3. *Instalación de un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de aguas pluviales que incluya un tanque de tormenta.*

Agua residual tratada:

4. *Construir una planta de tratamiento de aguas residuales, incluyendo la instalación de la infraestructura hidráulica para su uso en servicios sanitarios, riego de áreas verdes, limpieza de andadores y vialidades.*
5. *Instalación de un sistema de redes separadas de agua potable, residual tratada y pluvial (...).-*

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1279-2011, de fecha 22 de marzo de 2011, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informara si para las obras referidas obran en sus archivos algún estudio de Impacto Urbano y en su caso del Dictamen que haya recaído al mismo.-----

Al respecto en fecha 5 de abril de 2011, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGAU.11/DOUL/881, de fecha 1 de abril de 2011, a través del cual el Director de Operación Urbana y de Licencias de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó a esta Subprocuraduría que “(...) *habiéndose hecho la búsqueda en los archivos de esta dirección, conformado por Estudios de Impacto Urbano e Informes Preliminares, se localizó el dictamen de Impacto Urbano Of. No. 101/1515 DGAU.10/DEIU/015/2010 de fecha 2 de agosto de 2010 (...).*”-----

Mediante acta circunstanciada de fecha 16 de marzo de 2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría hizo constar la consulta en la página electrónica <http://www.sma.df.gob.mx>, al Sistema de información de trámites de Impacto Ambiental, encontrando el registro por número de expediente DEIA-MG-0215/2010, en el que se autoriza de manera condicionada la manifestación en materia de impacto ambiental para el proyecto denominado Conjunto Residencial Camarones.-----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4714-2011, de fecha 7 de septiembre de 2011 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco informara si en sus archivos obraba Constancia de Reducción Fiscal y la corrida financiera del proyecto denominado “Residencial Camarones” ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco.-----

Al respecto, en fecha 26 de septiembre de 2011, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGODU/DDU/2155/11 de fecha 14 de septiembre de 2011, a través del cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano remitió copia simple de la Constancia provisional de reducción fiscal número de oficio 101/0360, de fecha 15 de febrero de 2010, signada por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, así como de la corrida financiera.-----

Mediante acta circunstanciada de fecha 28 de septiembre de 2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría hizo constar la consulta del Certificado Único de Zonificación de Uso de suelo folio

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F.
Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

20963-183ALGA10, en el registro de Certificados de la página web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el cual coincide con el que se encuentra integrado al expediente al rubro citado.-----

Mediante los oficios PAOT-05-300/310-250-2011, PAOT-05-300/310-395-2011, PAOT-05-300/310-508-2011 y PAOT-05-300/310-5699-2011, de fechas 7 de marzo, 20 de abril, 10 de mayo y 7 de noviembre de 2011, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado, en atención a su escrito de denuncia.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

De conformidad con los capítulos de Antecedentes y Atención e Investigación de la presente Resolución, los hechos admitidos para la atención de la denuncia consisten en posibles irregularidades en materia de zonificación, demolición, construcción, residuos sólidos de manejo especial, impacto urbano, impacto ambiental, falta de cajones de estacionamiento, protección a colindancias, obstrucción al paso peatonal y emisiones a la atmósfera consistentes en ruido, humo y polvo por los trabajos de construcción en el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco.-----

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.-----

Zonificación

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente y aplicable al momento de la presentación de la denuncia ciudadana ante esta Entidad, establece en su artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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. -----

Aunado a lo anterior, su artículo 3 fracción XXV dispone 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 las Delegaciones del Distrito Federal. -----

Al predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 24 de septiembre de 2008, le aplica la zonificación **H 3/30 M** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F.

Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

libre, densidad M una vivienda por cada 50 m² de terreno), en donde la construcción de 5 niveles no se encuentra permitido. Asimismo la Colonia Obrero Popular se encuentra, entre otras colonias, dentro del Programa Vivienda de Interés Social y de Tipo Medio contemplado en el citado Programa Delegacional. -----

En este sentido, en fechas 17 de febrero y 21 de septiembre de 2011, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó la visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, en el predio de mérito levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar que se observaron trabajos de construcción en etapa de cimentación; así como la construcción del primer nivel. -----

En relación con lo anterior, en las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se encuentra copia simple del **Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo y Factibilidades, folio 20963-183ALGA10**, expedido el 11 de mayo de 2010, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco, con el cual **acredita una zonificación H 5/25** (habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre), para la construcción de hasta 228 viviendas en una superficie máxima de 13,482.32 m², haciendo uso del beneficio normativo que le aplica Norma General de Ordenación número 26 únicamente para la construcción de vivienda de interés social o popular. El citado Certificado fue proporcionado por el Representante Legal de Apoderado Legal de la empresa Consorcio de Ingeniería Integral, S. A de C.V. y por la Dirección general de Obras y Desarrollo Urbano en Azcapotzalco.-----

En ese sentido la citada Norma establece que aplica en suelo urbano en zonificaciones con clasificación de uso de suelo: entre otras, **a) Habitacional (H)**; para la construcción de vivienda cuyo precio final de venta, sea de **20 ó hasta 30** veces el salario mínimo anualizado (vsma), se determinan 3 zonificaciones directas, se podrán autorizar proyectos de vivienda que pretendan incrementar los niveles de construcción, de acuerdo a la ubicación del predio, para el primer territorio habrá un incremento de un nivel; **para el segundo territorio, un incremento de 2 niveles** y para el tercer territorio, un incremento de un nivel (en el tercer territorio aplica este incremento, exclusivamente para los casos de promoción de vivienda del Instituto de Vivienda del Distrito Federal y otros Organismos Públicos dedicados a la producción de vivienda de interés social y popular). Este incremento a los niveles de construcción que otorga la presente norma se permitirá en todas las categorías de precio de vivienda y rango de superficies de predios.-----

Aunado a lo anterior, en la manifestación de construcción tipo C número RAZC-0031-10 de fecha de recepción 18 de noviembre de 2010 en la ventanilla única Delegacional en Azcapotzalco y vigencia al 18 de noviembre de 2013, para la construcción de 217 viviendas, en 5 niveles, con una superficie máxima de construcción de 15,965.15 m², en el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco.-----

En razón con lo anterior, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación **H 3/30 M** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad M una vivienda

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F

Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

por cada 50 m² de terreno), se encuentra dentro de las colonias contempladas para vivienda de interés social y cuenta con **Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo y Factibilidades, folio 20963-183ALGA10**, expedido el 11 de mayo de 2010, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco, con el cual **acredita una zonificación H 5/25** (habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre), para la construcción de hasta 228 viviendas en una superficie máxima de 13,482.32 m², haciendo uso del beneficio normativo que le aplica la Norma General de Ordenación número 26, por lo que no se desprende incumplimiento en materia de zonificación.-----

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.-----

De acuerdo al artículo 53 del Reglamento en cita las construcciones tipo B y C deben cumplir con la constancia de alineamiento y número oficial vigente y cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.-----

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó, en fechas 17 de febrero y 21 de septiembre de 2011, los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar desde el espacio público, que se observaron trabajos de construcción en etapa de cimentación; así como el levantamiento del primer nivel, asimismo, se observó un letrero con los siguientes datos: 'UBICACIÓN PONIENTE 54 NÚMERO 3396 COL. OBRERO POPULAR DEL. AZCPOTZALCO. C.P. 02840. MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO C OBRA NUEVA HABITACIONAL NO. FAZ-0031-10 RAZ C-0031-10'. ---

En ese sentido, mediante oficio DGODU/DDU/UDMLC/735/2011, de fecha 4 de abril de 2011, el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo remitió a esta Subprocuraduría copia simple de lo siguiente:-----

- Manifestación de Construcción tipo "C" número RAZC-0031-10, de fecha 18 de noviembre de 2010 y vigente al 18 de noviembre de 2013, para obra nueva de vivienda plurifamiliar en 5 niveles, con una superficie total por construir de 15,965.15 m², 217 cajones de estacionamiento cubierto en una superficie de 3,954.95 m² y una superficie de área libre de 1,733.22m² correspondiente a un porcentaje de 43.82%.-----
- Memoria descriptiva del proyecto en el que se desarrollara una obra nueva en una superficie de 3,954.95 m², en el cual se construirán 217 viviendas de interés popular, comprendidas en 5

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F.

Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

cuerpos de edificios que al aplicar las juntas constructivas se convierten en 12 edificaciones de 5 niveles, alojando un total de 217 cajones de estacionamiento en el predio en cuestión.----

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades con folio 20963-183ALGA10, de fecha 11 de mayo de 2011, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que señala que el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido para la construcción de 228 viviendas en una superficie máxima de construcción de 13, 842.32, optando por la zonificación H 5/25 (Habitacional 5 niveles máximo de construcción, 25 % mínimo de área libre).-----

Asimismo, mediante oficio DGODU/DDU/2155/11, de fecha 14 de septiembre de 2011, el Director General de Obras de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco remitió a esta Subprocuraduría la corrida financiera la cual **expresa que los departamentos** del Desarrollo Inmobiliario que se realiza en el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco, se tiene que de la división de la suma total que es de **106,600,802** pesos del proyecto entre el número de viviendas que son 217 se tiene un precio aproximado de **486,639.640** pesos por departamento. -----

En este sentido, al hacer uso del beneficio normativo de la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26 para la construcción de vivienda cuyo precio final de venta, sea de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (vsma); es decir no deberían exceder el precio final de venta de **629,187** pesos por departamento; por lo que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, le corresponde comprobar que la venta de los departamentos se ajusto a la Corrida Financiera exhibida para el proyecto de mérito, para poder otorgar el Visto Bueno de Uso y Ocupación correspondiente del predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco.-----

En razón de lo anterior, el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número RAZC-0031-10, de fecha 18 de noviembre de 2010, en el que se señala un proyecto para 217 viviendas en una superficie máxima de desplante de 2,221.73 m² en 5 niveles, estacionamiento cubierto de 3,954.95 m², con una superficie total por construir de 15,965.15 m², cumple con la zonificación y número de viviendas permitidas, no obstante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Azcapotzalco le corresponde corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, corroborar que lo manifestado en el registro en cita coincida con lo ejecutado.----

Demolición

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 55, que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o dismantelar una obra o instalación. Asimismo, establece en su artículo 57 fracción IV que una de las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en dicho Reglamento son las referentes a Demoliciones. -----

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F

Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

En este sentido, en fechas 17 de febrero y 21 de septiembre de 2011, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, en el predio de mérito levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en las que se hizo constar que se observaron trabajos de construcción en etapa de cimentación; así como el levantamiento del primer nivel, asimismo, a través de uno de los tapiales se puede observar la mayoría de la superficie del predio el cual mide 60 metros de fondo aproximadamente haciendo mención que en su interior no hay actividades y/o trabajos de demolición; sin embargo, se observa una retroexcavadora y 3 montículos de residuos sólidos de manejo especial con un volumen aproximado de 2 metros cúbicos cada uno.---

Asimismo, mediante oficio DGODU/DDU/UDMLC/735/2011, de fecha 4 de abril de 2011, el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo remitió a esta Subprocuraduría copia simple de la Licencia de Construcción de fecha 7 de junio de 2010, con número de folio 45, para demolición de 4,325.68 m², en el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco.-----

En razón de lo anterior durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esa Subprocuraduría en el predio ubicado en Calle poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco, no se constataron trabajos de demolición; sin embargo, el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo remitió a esta Subprocuraduría copia simple de la Licencia de Construcción de fecha 7 de junio de 2010, que avalan la demolición de 4,325.68 m², por lo que no se desprenden incumplimientos en materia de demolición.-----

Disposición inadecuada de residuos sólidos de manejo especial

De conformidad con el artículo 243 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición deben ser retirados en su totalidad en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir del término de la demolición y bajo las condiciones que establezcan las autoridades correspondientes en materia de vialidad, transporte y sitio de disposición final.-----

Al respecto, en fechas 17 de febrero y 21 de septiembre de 2011, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, en el predio de mérito levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, en las que se constataron 3 montículos de residuos sólidos de manejo especial con un volumen aproximado de 2 metros cúbicos cada uno presumiblemente producto de la demolición del inmueble que se encontraba en el lugar.-----

En razón de lo anterior, mediante la Resolución Administrativa SMA/DGRA/DEIA/006619/2010, de fecha 1º de noviembre de 2010, suscrita por el Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal en el apartado de Preparación del sitio y construcción suelo y residuos, en el punto II.1 se autorizó el Plan de Manejo de Residuos Sólidos, cuya información reportada estará sujeta a su comprobación durante el seguimiento del cumplimiento

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

de las condicionantes establecidas. "(...) Asimismo el promovente estará sujeto a cumplir con la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-007-RNAT- 2004, por lo que deberán:

- a) Presentar el manifiesto de entrega- recepción adjunto con los reportes semestrales señalados en el punto 1.2 de la citada resolución, del destino de los residuos generados conforme a los lineamientos establecidos en el Plan de Manejo de Residuos Sólidos autorizado.
- b) Aprovechar los residuos de construcción mediante su reciclaje o reuso conforme a la clasificación enunciativa plasmada en el Cuadro 2 de la Norma Ambiental citada y de acuerdo con los criterios establecidos en el punto 7.5 de la misma, como se plasma continuación.

Aprovechamiento de residuos de construcción conforme a su clasificación	Porcentaje mínimo	Acción
Sección C	libre	Buscar valorización preferentemente

II.6 El manejo de los residuos peligrosos quedarán sujetos a las disposiciones establecidas en los siguientes ordenamientos jurídicos federales: Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, su Reglamento y en la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005, que establece las características, el procedimiento de identificación y los listados de los residuos peligrosos.-----

De lo anterior, se desprende de los reconocimientos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría que se constató la existencia de 3 montículos de residuos de manejo especial, no obstante, el proyecto que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco cuenta con la autorización de Plan de manejo de residuos sólidos, no obstante, deberá cumplir con las condicionantes establecidas en la Resolución Administrativa SMA/DGRA/DEIA/006619/2010, de fecha 1º de noviembre de 2010, particularmente con lo señalado en el número II.1 incisos a) y b) y en el II.6, respecto al cumplimiento del numeral 1.2 por cuanto hace a la presentación de los reportes semestrales y uno final a partir del día indicado como inicio de obra, presentando los manifiestos de entrega-recepción adjuntos a los reportes antes mencionados; por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal vigilar el cumplimiento de las condicionantes en comento.-----

Impacto urbano

De conformidad con el artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal señala el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación.-----

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F.
Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

Asimismo, en el artículo 77 del mismo Reglamento indica que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos:

"(...)

- I. De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción;
- II. De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción;
- III. De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción;
- IV. Estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo;
- V. Crematorios;
- VI. Se aplique la Norma de Ordenación General número 10.

Para los proyectos incluidos en las fracciones I, II y III, el estacionamiento bajo nivel de banquetta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano; pero, para el pago de derechos administrativos se cuantificará el total de metros construidos (...).-----

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los días 17 de febrero y 21 de septiembre de 2011, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, en el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar desde el espacio público trabajos de construcción en etapa de cimentación; así como el levantamiento del primer nivel.-----

Sin omitir señalar, que mediante oficio DGAU.11/DOUL/881 de fecha 1º de abril de 2011, el Director de Operación Urbana y Licencias de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó a esta Subprocuraduría que para el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco, se localizó el Dictamen de Impacto Urbano número 101/1515/DGAU.10/DEIU/015/2010 de fecha 2 de agosto de 2010, para un proyecto de 219 viviendas, en una superficie sobre el nivel de banquetta de 12,516.53 m² y una superficie bajo el nivel de la banquetta de 3,954.95 m², 225 cajones de estacionamiento y una superficie de área libre de 1,368.24 m² en el predio de mérito.-----

Posteriormente se recibió en esta Subprocuraduría el oficio 101/1036/DGAU.11/DOUL/M-04 de fecha 28 de abril de 2011, mediante el cual se aprueba la modificación al proyecto evaluado en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano 101/1515, DGAU.1/DEIU/015/2010, consistente en reducción de viviendas de 219 a 217 viviendas de interés popular comprendidas en 5 cuerpos de edificios que al aplicar las diferentes juntas constructivas se convierten en 12 edificaciones con 5 niveles, alojando un total de 217 cajones de estacionamiento en el predio de mérito.-----

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F.

Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

“2012 Año por la Cultura de la Legalidad”

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

En razón de lo anterior no se desprende incumplimiento, toda vez que el proyecto que se ejecuta en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco, cuenta con el Dictamen de Impacto Urbano 101/1515/DGAU.10/DEIU/015/2010 y con la autorización a la modificación DGAU.11/DOUL/M-04, en el que se redujo el número de viviendas de 219 a 217, coincidiendo con lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo “C” número RAZC-0031-10, de fecha 18 de noviembre de 2010, no obstante, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal deberá informar sobre el cumplimiento a la fecha de de las condicionantes impuestas en la modificación del dictamen DGAU.11/DOUL/M-04, de fecha 28 de abril de 2011.-----

Del Impacto Ambiental

La Ley Ambiental del Distrito Federal señala en su artículo 44 que la evaluación de impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la autoridad evalúa los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales pueden generar la realización de programas, obras y actividades de desarrollo dentro del territorio del Distrito Federal, a fin de evitar o reducir al mínimo efectos negativos sobre el ambiente, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales. El procedimiento de evaluación de impacto ambiental se inicia mediante la presentación del documento denominado manifestación de impacto ambiental ante la Secretaría y concluye con la resolución que esta última emita. La elaboración de la manifestación de impacto ambiental se sujetará a lo que establecen la presente Ley y su reglamento. -----

Asimismo, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo señala en su Artículo 6 inciso N que quienes pretendan realizar alguna obra de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional, previamente a su ejecución requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría o Delegación en su caso. -----

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó dos reconocimientos de los hechos motivo de la presente investigación 17 de febrero y 21 de septiembre de 2011, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar desde el espacio público trabajos de construcción en etapa de cimentación; así como el levantamiento del primer nivel.-----

En relación con lo anterior, mediante escrito de fecha 24 de febrero de 2011 el Apoderado Legal del Consorcio de Ingeniería Integral remitió copia simple de la Resolución Administrativa SMA/DGRA/DEIA/006619/2010 de fecha 1 de noviembre de 2010, signada por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Medio Ambiente, a través de la cual se otorga la autorización de manera condicionada en materia de impacto ambiental, en favor del Consorcio de Ingeniería Integral, S.A de C.V para el proyecto denominado Conjunto Residencial Camarones, para la construcción y operación de 219 viviendas distribuidas en siete edificios de 5 niveles cada uno y un semisótano para estacionamiento, que en su conjunto tendrán una superficie de construcción total

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F.
Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

de 16,421.48 m², en el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco.-----

Sin omitir señalar que la citada resolución fue corroborada en la página electrónica de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal encontrando el registro por número de expediente DEIA-MG-0215/2010.-----

Asimismo, para el predio ubicado Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco se tiene la modificación al proyecto en el Dictamen de Impacto Urbano mediante el oficio número DGAU.11/DOUL/M-04, de fecha 28 de abril de 2011, consistente en la reducción del número de viviendas de 29 a 217.-----

Por otra parte, el artículo 55 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para el Distrito Federal dispone que si el promovente pretende realizar modificaciones al proyecto después de emitida la autorización en materia de impacto ambiental, deberá someterlas previamente a su ejecución, a la consideración de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal, la que, en un plazo no mayor a diez días hábiles determinará: -----
"(...)

- I. Si es necesario el inicio de un nuevo procedimiento de evaluación y, por lo tanto, la cancelación de la autorización emitida;
- II. Si las modificaciones propuestas no afectan el contenido de la autorización otorgada, o
- III. Si la autorización otorgada requiere ser modificada con objeto de imponer nuevas condiciones a la realización de la obra o actividad de que se trata.

A este hecho, el artículo 104 fracción V, del Reglamento en cita, establece que para los efectos establecidos en la ley y el presente Reglamento, se aplicará como sanción multa de quinientos a veinticinco mil días de salario mínimo, a quienes realicen modificaciones o ampliaciones a las obras o actividades autorizadas sin sujetarlas previamente a la evaluación de la Secretaría (...).-----

En ese sentido corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal iniciar procedimiento de verificación tendiente al cumplimiento del artículo 55 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para el Distrito Federal, toda vez que se realizaron modificaciones al proyecto que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco; así como el cumplimiento de las condicionantes señaladas en la Resolución Administrativa SMA/DGRA/DEIA/006619/2010 de fecha 1 de noviembre de 2010 en materia de impacto ambiental.-----

Falta de cajones de estacionamiento

De acuerdo al artículo 79 del Reglamento de Construcciones, las edificaciones deben contar con la funcionalidad, el número y dimensiones mínimas de los espacios para estacionamiento de vehículos, incluyendo aquellos exclusivos para personas con discapacidad que se establecen en las Normas.-----

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F.
Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

“2012 Año por la Cultura de la Legalidad”

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

Así, las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, Tomo II, publicadas el seis de octubre de dos mil cuatro en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, establecen en su numeral 103 BIS, la cantidad de cajones de estacionamiento que requiere una edificación, misma que estará en función del uso y destino de la misma, así como de las disposiciones que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. -----

En este sentido, en la Tabla 1.1 de la Norma Técnica para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, indica que la cantidad mínima de cajones de estacionamiento que corresponde al uso de suelo habitacional plurifamiliar con o sin elevador, será de 1 cajón de estacionamiento por cada vivienda de hasta 65 m².-----

Adicionalmente, el numeral 3 sobre las requisitos que se deben cumplir para otorgar la autorización del proyecto y la construcción de las viviendas de interés social y popular señaladas en la entonces vigente Norma de Ordenación General Número 26, establece que el área máxima construida por vivienda (sin incluir indivisos y estacionamiento) no deberá rebasar los 65 m².-----

En razón de lo anterior, en la memoria descriptiva del proyecto proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Azcapotzalco se realizaron tres tipos de vivienda de **55.16 m², 53.64 m² y de 56.52 m²**, por lo que tendría que proporcionar un cajón de estacionamiento por vivienda de acuerdo con la Tabla 1.1 de la Norma Técnica para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.-----

Asimismo, el numeral 2 de la Norma de Ordenación General en cita, señala que el porcentaje de cajones de estacionamiento para vivienda de interés social, en régimen condominal, deberá ser mínimo del **30 %**, y en el caso de la vivienda de interés popular, dicho porcentaje será del **60 %**.-----

Se entiende por Vivienda de Interés Popular aquella cuyo precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal y que no excede de 25 salarios mínimos anuales, esto de acuerdo con el artículo 7 fracción LXXVII, actualmente 3 fracciones XXXVIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; por su parte, según la fracción LXXVIII, del mismo artículo, actualmente XXXVII, por Vivienda de Interés Social se entiende la vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría durante el reconocimiento de los hechos denunciados realizado el día tres de septiembre del año en curso, del cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, se constató desde el espacio trabajos de construcción en etapa de cimentación; así como el levantamiento del primer nivel.-----

En ese sentido, tomando en consideración las Normas Técnicas Complementarias anteriormente citadas, a cada departamento construido en el inmueble objeto de denuncia le correspondería un cajón de estacionamiento por departamento, es decir, si se cuenta con 217 departamentos se debe contar con 217 cajones de estacionamiento; sin embargo, tomando en cuenta lo señalado por Norma

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F

Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

de Ordenación General Número 26, vigente al momento de la presentación de la denuncia, el número de cajones de estacionamiento requeridos disminuye según se trate de viviendas de interés social, en régimen condominal, o de interés popular.-----

Por lo que, el número de cajones de estacionamiento debe ser de un 60% de los 217 cajones con la aplicación de la Norma de Ordenación General Número 26, lo que se traduce que deberá proporcionar 130 cajones de estacionamiento; así las cosas, no se desprende incumplimiento, toda vez que se está otorgando un cajón de estacionamiento por vivienda para el proyecto que se desarrolla en el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco.-----

Protección a colindancias

De conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal señala que para la tramitación del registro de Manifestación de Construcción Tipo B debe presentar, entre otros requisitos, lo siguiente: -----

"(...)

d) (...)

Los planos anteriores deben incluir el proyecto de protección a colindancias y el estudio de mecánica de suelos cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento. Estos documentos deben estar firmados por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso (...).-----

El artículo 35 fracción IV del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, establece que para el ejercicio de su función, el Director Responsable de Obra tiene, entre otras, la obligación de planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad en la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública.-----

Adicionalmente el artículo 194 fracción III, del citado Reglamento establece que los tapiales, deberán ajustarse fijos en las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de 10 m de la vía pública, se colocarán tapiales fijos que cubran todo el frente de la misma. Serán de **madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezca garantías de seguridad**. Tendrán una altura mínima de 2.40 m; deben estar pintados y no tener más claros que los de las puertas, las cuales se mantendrán cerradas. Cuando la fachada quede al paño del alineamiento, el tapial podrá abarcar una franja anexa hasta de 0.50 m sobre la banqueteta. Previa solicitud, la Delegación podrá conceder mayor superficie de ocupación de banquetetas; siempre y cuando no se impida el paso de peatones incluyendo a personas con discapacidad.-----

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los días 17 de febrero y 21 de septiembre de 2011, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, en el predio de mérito levantando el Acta

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F.

Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

Circunstanciada correspondiente, en las que se constató que el predio se encontraba delimitado por malla ciclónica.-----

Adicionalmente la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco informó que el predio de mérito cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número RAZC-0031-10, de fecha 18 de noviembre de 2010 y vigente al 18 de noviembre de 2013, para obra nueva de vivienda plurifamiliar en 5 niveles, con una superficie total por construir de 15,965.15 m², 217 cajones de estacionamiento cubierto en una superficie de 3,954.95 m² y una superficie de área libre de 1,733.22m² correspondiente a un porcentaje de 43.82%, en el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco.-----

En ese sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que se encontraba delimitado con malla ciclónica con plástico verde intercalado; sin embargo, el artículo 194 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, señala que los tapiales fijos serán de **madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezca garantías de seguridad**; por lo que, de conformidad con el artículo 35 fracción IV del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, el Director Responsable de Obra tiene, entre otras, la obligación de planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad en la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública.-----

Obstrucción al paso peatonal

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó, los días los días 17 de febrero y 21 de septiembre de 2011, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, en el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar que al momento del reconocimiento de hechos citado en segundo término se observó un camión tortón largo el cual descargaba ladrillo rojo recocido auxiliándose para su descarga de una grúa de 25 toneladas, sin embargo no se observó obstrucción a la vía pública ya que el camión que descargaba el material se encontraba debidamente estacionado.-----

Por lo anteriormente expresado no existen elementos para determinar incumplimiento en materia de obstrucción a la vía pública.-----

Emisión de polvo, humo y ruido.

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó, los días los días 17 de febrero y 21 de septiembre de 2011, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, en el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar que no se observó la emisión de

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F.
Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

partículas, polvo, humo y/o emisiones de ruido derivado de las actividades de construcción en el lugar.-----

No obstante lo anterior, no se descarta su existencia puesto que se realizaron trabajos de demolición en el lugar objeto de denuncia, como consta en la Licencia de Construcción Especial de fecha 7 de junio de 2010, con número de folio 45, para demolición de 4,325.68 m², no obstante de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron en materia de emisión de partículas, olores y polvo a la atmósfera; por lo que no existen elementos para determinar incumplimiento.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero popular, Delegación Azcapotzalco le aplica la zonificación **H 3/30 M** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad M una vivienda por cada 50 m² de terreno), en donde las edificaciones de 5 niveles no se encuentran permitidas, sin embargo cuenta con **Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo y Factibilidades, folio 20963-183ALGA10**, expedido el 11 de mayo de 2010, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco, con el cual **acredita una zonificación H 5/25** (habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre), para la construcción de hasta 228 viviendas en una superficie máxima de 13,482.32 m², haciendo uso del beneficio en el incremento contenido en la Norma General de Ordenación número 26, por lo que no se desprende incumplimiento en materia de desarrollo urbano y se encuentra dentro de las colonias contempladas para vivienda de interés social señaladas en Programa Delegacional.--
2. El predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco cumple con la zonificación y número de viviendas permitidas, y cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número RAZC-0031-10, de fecha 18 de noviembre de 2010, en el que se señala un proyecto para 217 viviendas en una superficie máxima de desplante de 2,221.73 m² en 5 niveles, estacionamiento cubierto de 3,954.95 m², con una superficie total por construir de 15,965.15 m², cumple con la zonificación y número de viviendas permitidas.-----
3. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató existencia de 3 montículos de residuos de manejo especial, no obstante, el proyecto que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco cuenta con la autorización de Plan de manejo de residuos sólidos, no obstante, deberá cumplir con las condicionantes establecidas en la Resolución Administrativa SMA/DGRA/DEIA/006619/2010, de fecha 1º de noviembre de 2010, particularmente con lo señalado en el número II.1 incisos a) y b) y en el II.6, 1.2, respecto a la presentación de los reportes semestrales y el final, presentando los manifiestos de entrega-recepción.-----

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F.
Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

“2012 Año por la Cultura de la Legalidad”

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

4. No se desprenden incumplimientos en materia de construcción (demolición), toda vez que durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esa Subprocuraduría en el predio ubicado en Calle poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco, no se constataron trabajos de demolición; sin embargo, el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo remitió a esta Subprocuraduría copia simple de la Licencia de Construcción de fecha 7 de junio de 2010, que avalan la demolición de 4,325.68 m².-----
5. El proyecto que se ejecuta en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco, cuenta con el Dictamen de Impacto Urbano 101/1515/DGAU.10/DEIU/015/2010 y con la autorización a la modificación DGAU.11/DOUL/M-04, en el que se redujo el número de viviendas de 219 a 217, coincidiendo con lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo “C” número RAZC-0031-10, de fecha 18 de noviembre de 2010.-----
6. El predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco, cuenta con la autorización condicionada en materia de impacto ambiental bajo la Resolución Administrativa SMA/DGRA/DEIA/006619/2010 de fecha 1 de noviembre de 2010, signada por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Medio Ambiente; sin embargo, omitió informar la modificación al proyecto a dicha Secretaría por lo que se acredita incumplimiento en materia de impacto ambiental.-----
7. El destino del proyecto que se ejecuta en el predio en comento es de viviendas de interés popular, el número de cajones de estacionamiento debe ser de un 60% de los 217 cajones de estacionamiento que le correspondería con la aplicación de la Norma de Ordenación General Número 26, lo que se traduce a 130 cajones; en consecuencia no se desprende incumplimiento, toda vez que se está otorgando un cajón de estacionamiento por vivienda.-----
8. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se encontraba delimitado con malla ciclónica con plástico verde intercalado; sin embargo, el artículo 194 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, dispone que los tapiales fijos serán de **madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezca garantías de seguridad**; por lo que, de conformidad con el artículo 35 fracción IV del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, el Director Responsable de Obra tiene, entre otras, la obligación de planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad en la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública.-----
9. No existen elementos para determinar incumplimiento en materia de obstrucción a la vía pública.-----

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F.
Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

10. No se descarta la emisión de partículas, olores y polvo a la atmósfera puesto que se realizaron trabajos de demolición en el lugar objeto de denuncia, como consta en la Licencia de Construcción Especial de fecha 7 de junio de 2010, con número de folio 45, para demolición de 4,325.68 m², no obstante de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones de ningún tipo; por lo que no existen elementos para determinar incumplimiento.-----

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 en 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. – Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco previo al otorgamiento de la autorización del visto bueno de uso y ocupación, corroborar que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "C" número RAZC-0031-10, de fecha 18 de noviembre de 2010, coincida con lo ejecutado, en el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco.-----

SEGUNDO. – Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal vigilar el cumplimiento de las condicionantes impuestas en la modificación del dictamen DGAU.10/DEIU/015/2010, de fecha 2 de agosto de 2010, y las señaladas en el dictamen DGAU.11/DOUL/M-04, de fecha 28 de abril de 2011, para proyecto que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco; y en caso contrario no otorgar el oficio de liberación de cumplimiento de las condicionantes.-----

TERCERO. - Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal iniciar procedimiento de verificación tendiente al cumplimiento del artículo 55 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para el Distrito Federal, toda vez que se realizaron modificaciones al proyecto que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Poniente 54 número 3396, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco; así como que el proyecto autorizado en la manifestación de Impacto Ambiental coincida con el que se está desarrollando.-----

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

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F.
Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

Expediente: PAOT-2011-137-SOT-72 y Acumulados

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a las Autoridades involucradas.-----

SEXTO.- 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 quintuplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

EMG/JELN/GBM

Medellín 202-5to. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F.
Tel: 52 65 07 80 ext. 1301 y 1361

www.paot.mx

Ciudad de **vanguardia**