Expediente: PAOT-2007-316-SOT-156

Folio número: PAOT/SOT/4754/2008

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a ocho de diciembre de dos mil ocho. ----------

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 X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 en apego al articulo Cuarto transitorio contenido en las modificaciones a la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal publicadas en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal el 31 de octubre de 2008 y 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2007-316-SOT-156, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha diecinueve de abril de dos mil siete, 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 la confidencialidad de sus datos personales presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncia que "(...) *en Avenida Secretaría de Marina No. 516 y 518, antes manzana 8, lotes 17 y 18, Colonia Popular Lomas de Chamizal cuarta sección Delegación Cuajimalpa de Morelos, se esta terminando la construcción de un edificio de ocho pisos* (...) *contraviniendo el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, toda vez que el uso de suelo es Área Verde y HC/3/30, por lo que presumo no cuentan con los documentos relativos al uso de suelo, o bien fueron expedidos ilegalmente* (...) *por lo que solicito* (...) *el cumplimiento de los artículos 59, 60 y demás relativos de la Ley Ambiental del Distrito Federal* (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOTDF/SOT/1317/2007, de fecha veintisiete de abril de dos mil siete, admitió a trámite la denuncia respecto de la presunta contravención al uso de suelo en el predio ubicado en Avenida Secretaría de Marina No. 516 y 518, antes manzana 8, lotes 17 y 18, Colonia Popular Lomas de Chamizal, cuarta sección, Delegación Cuajimalpa de Morelos, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2007-316-SOT-156; el acuerdo se notificó mediante oficio PAOTDF/SOT/DESSROT/130/2007 de fecha veintisiete de abril de dos mil siete.----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOTDF/SOT/1317/2007, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando al efecto el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se hace constar lo siguiente: ----------

Acta Circunstanciada del día diez de junio de dos mil siete: "(...) *se hace constar: la existencia de una construcción de 7 niveles cuyo avance de la obra es de un 80% y se encuentra en etapa de*

acabados, no se observa letrero de identificación de la obra, no hay actividades de construcción, dicha obra colinda con la Barranca 'Milpa Vieja', en la parte posterior (...)". ----------

Mediante los oficios PAOTDF/SOT/DESSROT/361/2007, PAOTDF/SOT/2783/2007, de fechas once de junio y dieciséis de octubre, ambos de dos mil siete, y PAOT/300-1842-2008 del treinta de mayo de dos mil ocho, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano, adscrito a la Delegación Cuajimalpa de Morelos, copia certificada de los siguientes documentos: constancia de fusión y constancia de alineamiento y número oficial de los predios ubicados en Avenida Secretaría de Marina números 516 y 518, Colonia Popular Lomas de Chamizal, Cuarta Sección, Delegación Cuajimalpa de Morelos, registro de alguna Manifestación de Construcción en cualquiera de las modalidades, Memoria Descriptiva en relación a los niveles de la obra, certificado de Zonificación de Uso de suelo y de la autorización de Impacto Ambiental para la obra objeto de la investigación. ----------

Al respecto, con fecha tres de julio de dos mil ocho se recibió el oficio DDU/712/2008 del veinticuatro de julio de dos mil ocho, mediante el cual el Director de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, remitió copias certificadas de Constancias de Alineamiento y Número Oficial, folios V2/638/03 y V2/639/03, ambas expedidas el doce de septiembre de dos mil tres; Licencia de Fusión, contenida en el oficio DGODU/01/1337/04, folio V3/023/04, aprobada el seis de octubre de dos mil cuatro; Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio V2/1054/04, expedida el veintidós de octubre de dos mil cuatro; Formato de Manifestación de Construcción tipo B, registrada con el folio V1-M/006/06, del primero de febrero de dos mil seis; Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico de la obra, y, Certificado de Zonificación de Uso de Suelo para el predio con número 516. ----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/DESSROT/360/2007, de fecha once de junio de dos mil siete, esta Subprocuraduría solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno, adscrito a la Delegación Cuajimalpa de Morelos, la instrumentación de acciones de verificación respectivos, en virtud de que la obra denunciada contraviene lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en esa circunscripción respecto del número máximo de niveles permitido en la zonificación correspondiente. ----------

Al respecto, en fecha diez de agosto de dos mil siete se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DJ/965/07, de fecha nueve del mismo mes y año, mediante el cual el Director Jurídico, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, informó que: ----------

(...) *En fecha veinticinco de junio de dos mil cuatro se emitió la Orden de Visita de Verificación al inmueble de referencia (...) El día veintiuno de julio de dos mil cuatro, el entonces Director General Jurídico y de Gobierno de esta Delegación, procedió a emitir mediante Acuerdo Resolutorio LA MEDIDA DE SEGURIDAD CONSISTENTE EN LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS TENDIENTES A LA ESTABILIZACIÓN DE LOS CORTES DE TERRENO NATURAL Y VACIADO DEL MATERIAL TÉRREO CON RESPECTO A LA BANQUETA DE OCHO METROS APROXIMADAMENTE, QUE FUERON REALIZADOS EN EL INMUEBLE de referencia (...) Durante la visita de verificación en comento se detecto la realización de trabajos de excavación de aproximadamente seis metros cada una (...) Es por ello que era obligación del titular del inmueble visitado obtener Licencia de construcción especial previo a la realización de los trabajos detectados (...) en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano de ésta Delegación se encontraron las manifestaciones de*

construcción tipo A para la construcción de una barda (...) así como avisos conforme al artículo 62, fracción IX del Reglamento de Construcciones (...) documentales que evidentemente no amparaban los trabajos realizados (...) En tal virtud, con fecha primero de diciembre de dos mil cuatro se emitió la resolución correspondiente en el procedimiento de referencia, en la que se determinó imponer multa por el EQUIVALENTE DE CINCO POR CIENTO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN detectada (...) Así mismo en su resolutivo cuarto de dicha resolución se CONFIRMO LA MEDIDA DE SEGURIDAD y se IMPULSO (sic) *EL ESTADO DE CLAUSURA (...) en los archivos de la Dirección Jurídica, se encontró un expediente relacionado con el Recursos de Inconformidad interpuesto en contra de dicha Resolución, mismo que se encuentra pendiente (...) Asimismo, le informo que se están realizando las acciones correspondientes dentro de la competencia de las autoridades de este órgano Político Administrativo a efecto de dar cabal cumplimiento a su solicitud (...).* ----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/2909/2007, de fecha veintiséis de octubre de dos mil siete, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, que comunicara el momento en que se realicen las acciones de verificación en materia de uso de suelo en los predios objeto de la denuncia, toda vez que la obra contraviene lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos respecto al número de niveles. ----------

En respuesta, con fecha cuatro de diciembre de dos mil siete, se recibió el oficio DJ/1691/07, de misma fecha, mediante el cual el Director Jurídico, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, comunicó que "(...) *una vez que sea regularizada la obra en cuestión ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esta demarcación, por lo que hace al uso de suelo de dicha obra, se estará en posibilidad de proporcionar la información que se requiere* (...)". ----------

Mediante oficio PAOTDF/300-1843-2008, de fecha treinta de mayo de dos mil ocho, esta Subprocuraduría solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la demarcación expresada, que comunicara las acciones que se llevaron a cabo en la obra motivo de la denuncia, en virtud de que la mismo no cumple con el uso de suelo permitido, puesto que no cumple con los niveles autorizados y que, por ese motivo, la obra no es susceptible de ser regularizada. ----------

Al respecto, con fecha veintiséis de junio de dos mil ocho se recibió el oficio número DGJG/DJ/SCA/UDCI/493/08, de fecha veintitrés del mismo mes y año, mediante el cual el Director General Jurídico y de Gobierno manifiesta que: ----------

(...) *Con fecha veinticinco de junio de dos mil cuatro se ordenó visita de Verificación al inmueble (...) realizándose acta de visita de verificación en misma fecha. El día primero de diciembre del mismo año, se emitió Resolución Administrativa dentro del expediente 05098/2004-OB, relativo a la visita (...) de verificación efectuada al domicilio de referencia, resolución que se notificó el día quince de diciembre de dos mil cuatro, misma que en su resolutivo cuarto impuso el estado de clausura de la obra de referencia (...).* ----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/DESSROT/368/2007, de fecha once de junio de dos mil siete, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General de Regulación Ambiental, adscrito a la Secretaría de Medio Ambiente, información y, en su caso, copia certificada, respecto de la existencia en sus archivos de alguna autorización en materia de Impacto Ambiental para la obra que nos ocupa,

asimismo que, en caso de existir la autorización mencionada, informe el estado que guarda el seguimiento del cumplimiento de las condiciones que se hubieran impuesto para la obra. ----------

Al respecto, en fecha veintitrés de julio de dos mil siete se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DEIA/SNEE/0068/2007, de misma fecha, por el cual el Director de Evaluación de Impacto Ambiental, adscrito a la Dirección General de Regulación Ambiental, informó que: ----------

> (...) *con fecha siete de marzo del año dos mil cinco, se emitió la Resolución Administrativa número SMA/DGRVA/DIR/2220/2005, mediante el cual se otorga* (...) *la autorización condicionada en materia de Impacto Ambiental, para la construcción, operación y mantenimiento de diecinueve departamentos distribuidos en cinco niveles a partir de la banqueta y dos niveles de estacionamiento bajo el nivel medio de banqueta, en el predio ubicado en Avenida Secretaría de Marina números 516 y 518, Colonia Lomas del Chamizal, 4ª. Sección, C.P. 05129, Delegación Cuajimalpa de Morelos* (...). --------

Asimismo, adjuntas al oficio DEIA/SNEE/0068/2007, se recibieron copias certificadas de: la Resolución Administrativa SMA/DGRVA/DIR/2220/2005; escrito de fecha seis de abril de dos mil cinco por el cual se anexan copias de la Licencia de Fusión de los predios ubicados en Avenida Secretaría de Marina números 516 y 518, con número de folio V3/023/04, aprobada el seis de octubre de dos mil cuatro; así como de Constancia del Alineamiento y Número Oficial folio V2/1054/04, para el predio fusionado, mismo que será identificado con el número 516 de la Avenida Secretaría de Marina, expedida el once de octubre de dos mil cuatro; y, escrito de fecha veinticinco de septiembre de dos mil seis en el que consta la respuesta por parte de la Dirección de Reforestación Urbana en relación a la plantación de cincuenta árboles en la ladera de la barranca. -

Mediante los oficios PAOTDF/SOT/3073/2007 y PAOT/300-2039-2008, de fechas nueve de noviembre de dos mil siete y diecisiete de junio de dos mil ocho, esta Entidad solicitó al Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal, que se iniciara procedimiento administrativo por incumplimiento a la Autorización Condicionada en materia de Impacto Ambiental para la construcción en estudio, toda vez que se construyeron dos niveles más de los permitidos en la autorización indicada. ----------

Al respecto, con fecha ocho de agosto de dos mil ocho se recibió el oficio DEIA/SNEE/01000/2008 del siete del mismo mes y año, mediante el cual el Director de Evaluación de Impacto Ambiental, adscrito a la Dirección General de Regulación Ambiental, informó lo siguiente: ----------

> (...) *se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental, la realización de una visita domiciliaria urgente en el domicilio ubicado en avenida Secretaría de Marina número 518, colonia popular Lomas de Chamizal, cuarta sección delegación Cuajimalpa, con objeto de "constatar si se están construyendo dos niveles más de los autorizados dentro de la Resolución Administrativa número SMA/DGRVA/DIR/2220/2005, de fecha siete de marzo de dos mil cinco. Para el caso de que se constate la construcción de los dos niveles existentes, solicito a usted se aplique la medida de seguridad, consistente en la suspensión de las obras existentes, misma que deberá prevalecer hasta en tanto esta Dirección General de Regulación Ambiental, en caso de ser procedente otorgue la autorización para la construcción de esos niveles* (...). ----------

Mediante oficio PAOT/300-1845-2008, de fecha treinta de mayo de dos mil ocho, se solicitó al Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del

Distrito Federal, que informara si para el predio multicitado se ha emitido alguno de los Certificados de Zonificación de Uso de Suelo establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -

Al respecto, el dieciséis de octubre del dos mil ocho, fue recibido en esta Subprocuraduría el oficio DRPP/2.0.0/1585/2008, del veintinueve de septiembre del mismo año, mediante el cual el Director del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Administración Urbana, informó que: ----------

(...) se constató que (...) se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades para el predio ubicado en la ***Avenida Secretaría de Marina Nº 516*** *con Folio Nº 46540 y fecha de expedición 13 de diciembre de 2006, en donde se indicó que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación* ***Cuajimalpa de Morelos*** *(...), al predio le aplica la zonificación HC/3/30 donde el uso de suelo para la vivienda en 831.26 m² aparece* ***Permitido.*** *Así como el Certificado para Usos del Suelo Específico para el predio ubicado en la* ***Avenida Secretaría de Marina Nº 518*** *con folio N° 27502 y fecha de expedición 24 de mayo de 2004, en donde el uso de suelo para vivienda en 564.9 m^2 aparece Permitido (...).* ----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/DESSROT/350/2007, de fecha once de junio de dos mil siete, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante 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 el capítulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos admitidos para la atención de la denuncia consisten en la presunta contravención al uso de suelo en el predio ubicado en Avenida Secretaría de Marina No. 516 y 518, antes manzana 8, lotes 17 y 18, Colonia Popular Lomas de Chamizal, cuarta sección, Delegación Cuajimalpa de Morelos, por lo la persona denunciante solicitó el cumplimiento de los artículos 59 y 60 de la Ley Ambiental del Distrito Federal. ----------

Del estudio de los hechos puntualizados en el escrito inicial de denuncia, así como de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables.-

Respecto al Uso de Suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su artículo 7 señala las definiciones de conceptos básicos relacionados con el Uso de Suelo; de tal forma que, la fracción VII del artículo de referencia señala que la clasificación del suelo es la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación; la fracción L, indica que el Programa Delegacional es el instrumento que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en cada una de las Delegaciones del Distrito Federal; la fracción LXXVI, especifica que los Usos son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centros de población, y, finalmente, la fracción LXXXII, advierte que la zonificación es la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de

ellos, de acuerdo a las características socioeconómicas y de funcionamiento de las mismas, y que la propia zonificación constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. --

Por otro lado, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento establecen en sus artículos 19, fracción IV, y 35, respectivamente, que los Programas Delegacionales contendrán la zonificación y las normas de ordenación particulares; por su parte, el artículo 22 del instrumento jurídico mencionado señala que todas las personas están obligadas a la "*exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras* (...) *y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal*"; mientras que el artículo 29 de la Ley en comento refiere que el ordenamiento territorial integra el conjunto de disposiciones que establecen, entre otras, la relación entre la distribución de los usos del suelo con las actividades y derechos de los habitantes del Distrito Federal y la zonificación. Por su parte, en su artículo 33 fracciones II y X la Ley en cita señala que las normas de ordenación establecidas en los programas y el reglamento de la propia Ley se referirán a la zonificación, usos del suelo, y a la intensidad de la construcción permitida, considerando las alturas de edificación, mientras que el segundo párrafo del artículo 35 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal refiere que los Programas Delegacionales establecerán la zonificación dentro de su ámbito territorial. ----------

Ahora bien, el Director de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos remitió copia certificada del Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio 68649/04, expedido el treinta y uno de enero de dos mil cinco, para el predio ubicado en Secretaría de Marina número 516, Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, mismo que tuvo una vigencia de un año. En este documento se especifica que, de conformidad con el Programa Delegacional vigente para Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de abril de mil novecientos noventa y siete: ----------

> (...) *el inmueble de referencia se localiza en Zonificación: HC 3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 Niveles Máximos de Construcción, 30% Mínimo de Área Libre). Asimismo, le corresponde la zonificación H5/20 (Habitacional, 5 Niveles Máximos de Construcción, 20% Mínimo de Área Libre), por aplicar la Norma de Ordenación General Número 26* (...) *donde el uso de suelo para 19 (DIECINUEVE) VIVIENDAS en una superficie de 1.140.00 m², aparece como: PERMITIDO* (...). ----

En este sentido, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos señala que al Chamizal le aplica la Norma de Ordenación General número 26 referente a "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano", por lo que se confirma lo establecido en el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades, expedido el treinta y uno de enero de dos mil cinco. ----------

No obstante lo anterior, cabe resaltar que en el inmueble objeto de la denuncia se construyeron 7 niveles, por lo que se contraviene lo dispuesto en el artículo 22 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

Respecto de la construcción

Diversos artículos del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal se refieren a las condiciones que deberán cumplirse previamente a la realización de una obra de construcción: el artículo 47 apunta que, previamente al inicio de los trabajos, deberá registrarse la manifestación de construcción correspondiente; de conformidad con el artículo 51, fracción II, para el uso habitacional de hasta diez mil metros cuadrados, corresponde la presentación de Manifestación de construcción tipo B, y, el inciso b), fracción I, del artículo 53, precisa que entre los requisitos que deben acompañar a la Manifestación de Construcción tipo B está el Certificado único de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades. Asimismo, el artículo 76 del propio ordenamiento, refiere que las alturas de las edificaciones deben cumplir con lo establecido en los Programas Delegacionales. ----------

Así las cosas, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, adscrita a la Delegación Cuajimalpa de Morelos, para el predio que nos ocupa remitió copias certificadas de la Manifestación de Construcción tipo B, registrada con folio V1-M/006/06 para el predio número 516; las Constancias de Alineamiento y Número Oficial, folios V2/638/03, V2/639/03, y V2/1054/04para los predios con números 516 y 518; Licencia de Fusión, contenida en el oficio DGODU/01/1337/04, folio V3/023/04; y Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio 68649/04. ----------

Al respecto, en la Manifestación de construcción tipo B registrada para el predio ubicado en Avenida Secretaría de Marina número 516, Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se expresa que la zonificación conforme al Programa Delegacional es HC 3/30; asimismo, entre las características especificas se indica que, en total, se construirán tres niveles y dos viviendas en una superficie total de construcción de 1'385.79 metros cuadrados. De la misma manera, la "Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico" presentada por el interesado ante la Delegación, expresa que el proyecto consta de dos viviendas y que "*De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 1997, el terreno se localiza en zonificación: H 3/30 HABITACIONAL, 3 NIVELES DE ALTURA MÁXIMA Y 30% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN*"; también, que "(...) *el proyecto se desarrolla en 3 niveles y planta semi-sótano de estacionamiento y un sótano de estacionamiento* (...) *consta de dos viviendas* (...)", con lo cual destaca que en dichos documentos el promoverte presentó información que no se apega a la realizada (número de niveles, viviendas y superficie de construcción) y por ende incumple con los mismos. ----------

No obstante lo anterior, el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio 68649/04 que obra en el expediente relativo al trámite del registro de Manifestación de Construcción para el predio mencionado, se desprende que la zonificación que correspondió al inmueble en el momento del registro del Manifestación fue HC 3/30 y, también "(...) *H5/20 (Habitacional, 5 Niveles Máximos de Construcción, 20% Mínimo de Área Libre) por aplicar la Norma de Ordenación General Número 26* (...). ----------

En este sentido se concluye que si bien es cierto que el promovente del proyecto no respetó la información presentada en tanto en la Manifestación de construcción tipo B registrada como en la memoria descriptiva del proyecto (número de niveles, viviendas y superficie de construcción),

también lo es que el uso del suelo es de H 5/20 (habitacional, 5 niveles de construcción y 20% mínimo de área libre) por aplicación de la Norma de Ordenación general 26. ----------

Finalmente, es menester resaltar que aún y cuando el uso del suelo cambia de 3 a 5 niveles por aplicación de la Norma de Ordenación General 26, dichos niveles no se respetaron debido a que en el reconocimiento de hechos efectuado por el personal adscrito a esta Entidad, se observó que la edificación tiene 7 niveles, esto es, 2 niveles más de los permitidos por la zonificación aplicable.

Respecto de las medidas impuestas

Así las cosas esta Subprocuraduría observó en el predio referido una construcción de **siete** niveles, con un avance de la obra del ochenta por ciento, que se encuentra en etapa de acabados; por lo que en atención a la denuncia que nos ocupa, esta Subprocuraduría solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno, adscrito a la Delegación Cuajimalpa de Morelos, la instrumentación de acciones de verificación, en virtud de que la obra denunciada contraviene las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, vigente en esa circunscripción, respecto del número máximo de niveles permitido en la zonificación que corresponde al predio. Sin embargo, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la demarcación expresada atendió la solicitud de manera inexacta, puesto que refirió una visita de verificación al inmueble de mérito, efectuada el veinticinco de junio de dos mil cuatro, luego de la cual fue emitida la resolución respectiva ordenando la clausura de la obra; no obstante, cabe señalar que los hechos detectados en la verificación y por los cuales se impuso el estado de clausura en el predio están relacionados con los trabajos de excavación previos a los de edificación, tal y como se aprecia en el informe rendido por dicha Unidad Administrativa al indicar lo siguiente: ----------

> (...) *la realización de trabajos de excavación de aproximadamente seis metros cada una* (...) *Es por ello que era obligación del titular del inmueble visitado obtener Licencia de construcción especial previo a la realización de los trabajos detectados* (...) *En tal virtud, con fecha primero de diciembre de dos mil cuatro se emitió la resolución correspondiente en el procedimiento de referencia, en la que se determinó imponer multa por el EQUIVALENTE DE CINCO POR CIENTO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN detectada* (...) *Así mismo en su resolutivo cuarto de dicha resolución se CONFIRMO LA MEDIDA DE SEGURIDAD y se IMPULSO* (sic) *EL ESTADO DE CLAUSURA* (...). ----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos 12 fracción X de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 3, fracciones VI y XIII, 50, 67, 244, 245, 246 y demás relativos y aplicables del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y 124 fracción V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, llevar a cabo las acciones de verificación respectiva en el predio ubicado en Avenida Secretaría de Marina número 516, Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en virtud de que la obra denunciada contraviene las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, vigente en esa circunscripción, respecto del número máximo de niveles permitido en la zonificación que corresponde al predio mencionado; así como imponer, en su caso, las medidas y sanciones que resulten pertinentes, a fin de asegurar el cumplimiento de la normativa aplicable en materia de construcciones en el predio referido, resaltando que la obra no es regularizable para el número de

niveles, aspecto que tiene que contemplar la Dirección General Jurídica y de Gobierno dentro de su procedimiento. ----------

Respecto del Impacto Ambiental

El Director de Evaluación de Impacto Ambiental, adscrito a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal, informó que se expidió la Resolución Administrativa número SMA/DGRVA/DIR/2220/2005, mediante el cual se otorgó la autorización condicionada en materia de Impacto Ambiental "(...) *para la construcción, operación y mantenimiento de diecinueve departamentos distribuidos en cinco niveles a partir de la banqueta y dos niveles de estacionamiento bajo el nivel de banqueta* (...)" en el predio denunciado.----------

Asimismo, la misma Dirección informó a esta Entidad que solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental, la realización de una visita domiciliaria urgente al predio en estudio, con objeto de comprobar si están construyéndose más niveles de los autorizados dentro de la Resolución condicionada que se otorgó en materia de impacto ambiental y para que, en su caso *"se aplique la medida de seguridad, consistente en la suspensión de las obras existentes"*. ----------

En este sentido, la Ley Ambiental del Distrito Federal establece que quienes incumplan con la autorización de impacto ambiental deberán reparar los daños ambientales que hubieren causado a los recursos naturales o al ambiente y serán acreedores a sanciones; motivo por el cual se deberán realizar las acciones necesarias para que el promovente del proyecto repare los daños ocasionados además de cubrir las medidas de seguridad y sanciones administrativas respectivas, de acuerdo con los artículos 213 fracción II de la Ley Ambiental del Distrito Federal y 104 fracción I del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo. ----------

En este orden de ideas, el último párrafo del artículo 53 de la Ley Ambiental del Distrito Federal señala que en todos los casos de autorizaciones de impacto ambiental la Secretaría del Medio Ambiente deberá establecer un "(...) *sistema de seguimiento del cumplimiento de las disposiciones y medidas de prevención, mitigación y compensación de impactos ambientales que hubiere establecido en las resoluciones correspondientes* (...)". De tal manera que, de conformidad con el citado precepto, así como con los artículos 4 fracción V, 90, 96 y 101 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo; y, 56 Quintus fracciones VII y XVI del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, vigilar el cumplimiento de los términos en que se emitió la autorización condicionada en materia de impacto ambiental, así como la tramitación del procedimiento conducente en el caso de que existan infracciones a las condicionantes impuestas y, de ser procedente, imponer las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Respecto del Director Responsable de Obra

Los artículos 7° fracción XVI y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal determina que el Director Responsable de Obra es aquella persona física registrada y autorizada por la Secretaría para formular, supervisar y ejecutar proyectos normados por esta Ley, sus reglamentos, los programas, normas técnicas y demás normativa aplicable y es responsable de la observancia

de las disposiciones establecidas en los ordenamientos antes citados, en el acto en que otorga la responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional. ----------

En este mismo sentido, el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal en los preceptos 32 y 36, dispone que el Director Responsable de Obra es la persona física auxiliar de la Administración, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, que se hace responsable de la observancia de Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables, en el acto en que otorga su responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional.----------

Así la cosas, de la Manifestación de Construcción Tipo "B", número VI-M/006/06, de fecha 1 de febrero de 2006, que ampara las obras de construcción en el predio ubicado en Avenida Secretaría de Marina No. 516, Colonia Popular Lomas de Chamizal, cuarta sección, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se desprende que funge como Director Responsable de Obra Alejandro López Gutiérrez con número de registro DRO-1839.----------

De igual manera, es de resaltar que el artículo 35 fracción II relacionado con el 33 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, dispone que el Director Responsable de Obra tiene como obligación dirigir y vigilar la obra asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y sus Normas, y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, los Programas y las Normas de Ordenación sin perder de vista que el artículo 41 del mismo Reglamento establece que la responsabilidad de carácter administrativo de los Directores Responsables de Obra termina a los diez años contados a partir de la fecha en que se expida la autorización de uso y ocupación de la obra construida o la fecha en que formalmente hayan terminado su responsiva. ----------

Lo anterior merece especial atención debido a que los artículos citados en los párrafos que anteceden implican que un Director Responsable de Obra es la persona auxiliar de la administración pública, autorizada y registrada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que se hace responsable de la observancia de la Ley, del Reglamento y demás disposiciones aplicables, en el acto en que otorga su responsiva, por lo que debió vigilar el desarrollo de la construcción, informado al particular sobre las disposiciones establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, en relación con el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio 68649/04 con el fin de apegarse a ellos. ----------

Por lo antes expuesto, la Delegación Cuajimalpa de Morelos, de acuerdo con el artículo 12 fracción XII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, deberá informar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda sobre las irregularidades, anomalías o violaciones que detecten en ejercicio de las funciones del Director Responsable de Obra relacionado con los trabajos ejecutados en el domicilio de referencia, ya que, dicha Secretaría, de acuerdo con los artículos 11 fracción XXVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 3° fracción V del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, es la autoridad encargada de registrar, integrar, operar y actualizar el padrón de los Directores Responsables de Obra, así como de vigilar y evaluar su

actuación con el fin de aplicar las sanciones correspondientes, que están establecidas en los artículos 95 BIS, 96 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 42 fracción I del Reglamento Construcciones para el Distrito Federal. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En virtud de lo expuesto y del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se concluye que: ----------

1. El predio ubicado en Avenida Secretaría de Marina número 516, Colonia Lomas del Chamizal, cuarta sección, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se encuentra en zonificación HC 3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 Niveles Máximos de Construcción, 30% Mínimo de Área Libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, y H 5/20 (Habitacional, 5 Niveles Máximos de Construcción, 20% Mínimo de Área Libre) por aplicación de la Norma de Ordenación General 26. ----------
2. En el predio referido existe una edificación de 7 niveles, incumpliéndose con ello lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable y el artículo 22 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------
3. La obra ejecutada no respetó lo señalado por el particular en la Manifestación de Construcción Tipo "B", número VI-M/006/06, de fecha 1 de febrero de 2006, la memoria descriptiva y la autorización de impacto ambiental número SMA/DGRVA/DIR/2220/2005 del proyecto llevado a cabo en el predio objeto de la denuncia. ----------
4. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, vigilar el cumplimiento de los términos en que se emitió la autorización condicionada en materia de impacto ambiental; además de que a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, le corresponde llevar a cabo las acciones de verificación respectiva en dicho inmueble, en virtud de que la obra denunciada contraviene las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, vigente en esa circunscripción, respecto del número máximo de niveles permitido en la zonificación; tramitando ambas autoridades el procedimiento conducente y, de ser procedente, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; de acuerdo con los artículos 53 de la Ley Ambiental del Distrito Federal; 4 fracción V, 90, 96 y 101 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo; y, 56 Quintus fracciones VII y XVI del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; y 12 fracción X de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 3, fracciones VI y XIII, 50, 67, 244, 245, 246 y demás relativos y aplicables del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y 124 fracción V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal. ----
5. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, deberá informar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda sobre las irregularidades, anomalías o violaciones que detecten de las funciones del Director Responsable de Obra Alejandro López Gutiérrez con número de registro DRO-1839, en los trabajos realizados en la edificación objeto de la denuncia. ----------

La presente Resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos denunciados 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, independiente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.----------

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

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

PRIMERO.- El predio ubicado en Avenida Secretaría de Marina número 516, Colonia Lomas del Chamizal, Cuarta Sección, Delegación Cuajimalpa de Morelos, tiene 7 niveles por lo que contraviene lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos. ----------

SEGUNDO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III en apego al articulo Cuarto transitorio contenido en las modificaciones a la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal publicadas en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal el 31 de octubre de 2008.----------

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a las direcciones General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, y Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p.- Mtra. Diana Ponce Nava.- Procuradora Ambiental y de Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.

VAA/RRR/LRL