RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta de enero de dos mil doce. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-2097-SOT-1048, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente:----------

ANTECEDENTES

Con fecha cuatro de octubre de dos mil diez, 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 presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito mediante el cual denuncia ante esta institución "(...) *Que en el predio ubicado en calle Fuego* (...) [número] *299, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón se esta (sic) realizando la construcción de un inmueble contraviniendo lo previsto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, toda vez que no se esta (sic) respetando la zona de área libre permeable y los niveles de construcción* (...)." ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo folio PAOT-05-300/300-4960-2010 de fecha dieciocho de octubre de dos mil diez, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa, bajo el expediente número PAOT-2010-2097-SOT-1048, el cual se notificó el veinticinco de octubre de dos mil diez mediante correo electrónico, sin embargo al no recibir acuse de recibo se notificó por estrados el veintinueve de noviembre de dos mil diez. ----------

En fecha dieciocho de octubre de dos mil diez, se emitió oficio PAOT-05-300/310-402-2010, a fin de hacer del conocimiento del Propietario, Encargado, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra ubicada en calle Fuego número 299, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, que esta Procuraduría admitió a trámite la denuncia de referencia, solicitándole comparecer y realizar las manifestaciones que estimara conducentes y proporcionara las documentales que acrediten las actividades que se realizan en dicho predio.----------

El once de noviembre de dos mil diez, se recibió en esta Subprocuraduría escrito de una persona que se ostentó como encargado de la obra objeto de la denuncia, mediante el cual se anexó copia simple de la siguiente documentación: ----------

- Oficio número PAOT-05-300/310-402-2010 de fecha dieciocho de octubre de 2010, emitido por esta Subprocuraduría.----------
- Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio número 61055-183MEMA09 de fecha de expedición veintisiete de octubre de 2009, haciendo constar que

la zonificación aplicable al predio en comento es H/2/70 (Habitacional, con máximo 2 niveles de construcción y mínimo 70% de área libre), donde el 60% del área libre deberá ser arbolada, la altura máxima al frente será 3 metros hasta una distancia de 6 metros del frente del terreno, 6 metros de altura de los siguientes 6 a 9 metros del frente del terreno y una altura de 9 metros para más de 9 metros considerados desde el frente del terreno; asimismo, el estacionamiento con acceso directo de la calle para visitas deberá quedar libre al exterior, teniendo un mínimo de 4 cajones por vivienda, por otra parte, señala las posibilidades de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, impacto ambiental, vialidad y uso de suelo para la construcción de hasta una vivienda en una superficie máxima de construcción de 900.00 m^2.------

- Manifestación de Construcción Tipo B número AOB-1466-2010, mediante la cual se registra la realización de obra nueva en el predio objeto de la denuncia, la cual consiste en una vivienda de 2 niveles desplantada en 443.57m^2, estacionamiento cubierto en 326.60m^2, teniendo 1,056.43m^2 (70.42% de la superficie del terreno) de área libre.----------
- Memoria Descriptiva Arquitectónica del Proyecto, en la que se señala, entre otros, que el estacionamiento cubierto para ocho automóviles, el cuarto de máquinas, la bodega del jardín y de triques se realizará en semisótano.----------
- Planos arquitectónicos del proyecto (cortes y fachadas, así como las plantas de cada uno de los niveles).----------

En atención a lo instruido en el numeral sexto del Acuerdo de Admisión, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, se constituyó en el lugar señalado por la persona denunciante a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, constatando lo siguiente:----------

Acta Circunstanciada de fecha tres de noviembre dos mil diez.----------

"(...) Que ubicados en la dirección señalada situados en la vía pública y con motivo del citatorio que se dejó en el inmueble de referencia el día veintinueve del mes de octubre del presente año, atiende la presente diligencia el C. (...) quien se ostenta como empleado del lugar a quien le notificó el oficio número PAOT-05-300/310-402-2010 en el que se señalan las obligaciones en materia de ordenamiento territorial que debe cumplir la obra de referencia. Desde el espacio público se observa un predio de aproximadamente veintidós metros de frente por treinta y cinco metros de largo, delimitado por muros de piedra de dos metro y medio de altura. Es posible observar que en el interior hay restos de una posible demolición por las características que presenta la caseta de vigilancia así como restos de cascajo en el predio, también se observa material para la construcción consistente en varilla, arena y piedra volcánica que al parecer ha sido extraída del mismo predio así como una excavación en el costado poniente por lo que podemos inferir que dicha construcción se encuentra en su etapa inicial. Por último se observa en la zona de acceso del predio, un letrero de obra que contiene los siguientes datos: UBICACIÓN: FUEGO 299, COL. JARDINES DEL PEDREGAL DEL. ALVARO OBREGÓN PROPIETARIO: (...) MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO "B" Nº AOB-1466-2010 (sic) *VIGENCIA 18 MARZO DE 2010 AL 18 DE MARZO 2013 (TIPO DE OBRA: NUEVA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA EDUARDO SAID DOMINGUEZ Nº DE REG. DRO-0423.(...)".*----------

En razón de lo anterior, en fecha primero de diciembre de dos mil diez, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, mediante oficio folio PAOT-05-300/300-5568-2010, informar si cuenta con antecedentes respecto a la Manifestación de

Construcción Tipo B folio AOB-1466-2010, o con algún otro Registro de Manifestación y/o Licencia de Construcción que acredite los trabajos que se realizan en el predio objeto de la denuncia, en caso contrario gire sus instrucciones a quien corresponda para instrumentar acciones de verificación en la materia.----------

En atención a la solicitud anterior, se recibió el oficio DGODU/CDU/182/2011 de fecha veintisiete de enero de dos mil once, mediante el cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, a través del Coordinador de Desarrollo Urbano remite copia simple de la siguiente documentación:----------

- Licencia de Construcción Especial en la modalidad de demolición número VU06/014/2009/01, con vigencia del 03 de junio de 2009 al 02 de septiembre de 2009.----------
- Manifestación de Construcción tipo B número AOB-1466-2010, en la modalidad de obra nueva de una vivienda, en una superficie total a construir de 1,217.70m^2.----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio 61055-183MEMA09.----------
- Memoria Descriptiva Arquitectónica del proyecto.----------
- Oficio DAO/DGODU/1158/2010, mediante el cual se inicia procedimiento de revocación de Manifestación de Construcción Tipo B número AOB-1466-2010, en virtud de que no se presentaron las documentales con las que se acredite la subsanación de las faltas a la normatividad, señaladas en el oficio DGODU/CDU/475/2010 de fecha veintinueve de marzo de dos mil diez.----------

Oficio preventivo DGODU/CDU/475/2010 de fecha veintinueve de marzo de dos mil diez, emitido por el Coordinador de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, en el que se hace constar lo siguiente:----------

- Los datos del terreno señalados en los planos entregados en esa Dependencia no corresponden con los marcados en la Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 1254/09 de fecha 05 de marzo de 2009.----------
- Respecto a la altura máxima del proyecto y la ubicación del estacionamiento, el proyecto incumple con lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y de Factibilidades folio 61055-183MEMA09, toda vez que la altura del frente debe ser de 3.00 metros hasta una distancia de 6.00 metros, mientras que el estacionamiento para cuatro cajones debe estar descubierto.----------
  - En los planos no se indican las separaciones de colindancias.----------
  - La rampa de acceso al estacionamiento tiene una pendiente superior a la permitida (15%) en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, asimismo no cuenta con la zona de transición, estipulada en las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del citado Reglamento.----------

En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-4607-2011 de fecha veintiséis de agosto de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informar el estado en que guarda el procedimiento administrativo de Revocación de Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, y en su caso, si fueron subsanados los incumplimientos identificados en la documentación presentada en esta Entidad, así como, si cuentan con nuevo Registro de Manifestación de Construcción para el predio objeto de la denuncia. ----------

Por otro lado, mediante oficio número PAOT-05-300/310-518-2010 de fecha veintinueve de noviembre de dos mil diez, 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

Los hechos que se investigan en el presente expediente, se refieren a las posibles contravenciones en materia de construcción y uso del suelo en el predio ubicado en calle Fuego número 299, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón.----------

Del uso de suelo. La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.----------

Sobre el particular, en el Reconocimiento de Hechos realizado día el tres de noviembre de dos mil diez, en el predio objeto de la denuncia se observó un letrero de Manifestación de Construcción Tipo B para edificar una casa habitación unifamiliar, así como con construcción en etapa inicial y excavación.-

De acuerdo al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio número 61055-183MEMA09 de fecha de expedición veintisiete de octubre de 2009, la zonificación aplicable al predio en comento es H/2/70 (Habitacional, con máximo 2 niveles de construcción y mínimo 70% de área libre), donde el 60% del área libre deberá ser arbolada, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Demarcación, por otra parte, señala las posibilidades de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, impacto ambiental, vialidad y uso de suelo para la construcción de hasta una vivienda en una superficie máxima de construcción de 900.00 m^2.----------

En razón de lo expuesto, no se infieren contravenciones en la materia. ----------

De la construcción. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, señala en su artículo 47 que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente, asimismo el artículo 51 del mismo Reglamento, señala que entre las modalidades de manifestación de construcción, está la Manifestación de construcción tipo B, para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m^2 o hasta 10,000 m^2 con uso habitacional, o cuando el predio esté ubicado en zona de riesgo.----------

Sobre el particular, en el Reconocimiento de Hechos realizado día el tres de noviembre de dos mil diez, en el predio objeto de la denuncia se constataron trabajos de excavación y se observaron vestigios de una demolición.----------

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó que cuenta con antecedentes de Manifestación de Construcción Tipo B número AOB-1466-2010 vigente al dieciocho de marzo de dos mil trece, así como Licencia de Construcción Especial en la modalidad de demolición número VU06/014/2009/01, sin embargo remitió documentación de la que se desprende que inició procedimiento de revocación de la señalada Manifestación de Construcción, en virtud de que no se presentaron las documentales con las que se acredite que se subsanó lo señalado en el oficio preventivo DGODU/CDU/475/2010 de fecha veintinueve de marzo de dos mil diez.----------

Considerando lo expuesto, será la Delegación Álvaro Obregón quien, de ser el caso, imponga las medidas y sanciones que sean procedentes por incumplimientos a la normatividad vigente.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible concluir lo siguiente: ----------

1. El predio objeto de la denuncia ubicado en calle Fuego número 299, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con zonificación H/2/70 (Habitacional, con máximo 2 niveles de construcción y mínimo 70% de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio número 61055-183MEMA09.----------

2. Durante el Reconocimiento de Hechos realizado en el predio objeto de la denuncia se observó un letrero de Manifestación de Construcción Tipo B para edificar una vivienda unifamiliar, asimismo, se constataron trabajos de excavación y se observaron vestigios de una demolición.----------

3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó que cuenta con antecedentes de Manifestación de Construcción Tipo B número AOB-1466-2010 vigente al dieciocho de marzo de dos mil trece, así como, Licencia de Construcción Especial en la modalidad de demolición número VU06/014/2009/01.----------

4. No obstante lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, remitió documentación de la que se desprende que inició procedimiento de revocación del Registro de Manifestación de Construcción AOB-1466-2010 por encontrarse incumpliendo disposiciones jurídicas vigentes, contenidas en el oficio No. DGODU/CDU/475/2010 del veintinueve de marzo de dos mil diez.----------

5. Por lo expuesto, será la Delegación Álvaro Obregón quien imponga las medidas y sanciones que pudieran ser procedentes en caso de incumplimiento a las disposiciones jurídicas vigentes.----------

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

PRIMERO.- Al predio ubicado en calle Fuego número 299, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, de acuerdo al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y

Factibilidades folio número 61055-183MEMA09, le corresponde la zonificación H/2/70 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción y 70% mínimo de área libre); respecto a la construcción, la Delegación Álvaro Obregón, informó que cuenta con antecedentes de Licencia de Construcción Especial en la modalidad de demolición número VU06/014/2009/01, y Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número AOB-1466-2010, sin embargo obran en el expediente en el que se actúa constancias de las que se desprende el inicio del procedimiento de revocación del Registro de Manifestación de Construcción en cita, toda vez que no se subsanaron las irregularidades señaladas en el oficio número DGODU/CDU/475/2010, expedido por la citada Delegación. ----------

SEGUNDO.- Solicítese a la Delegación Álvaro Obregón, realice las acciones de verificación en materia de construcción que procedan e informe sobre el resultado del procedimiento de revocación, así como de las medidas y sanciones que, en su caso, hubiera impuesto. ----------

TERCERO.- Solicítese al Instituto de Verificación Administrativa realice las acciones de verificación en materia de uso de suelo para asegurarse del cumplimiento del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio número 61055-183MEMA09, en el predio que nos ocupa. ----------

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

QUINTO.- Remítase el expediente de mérito a la Unidad Administrativa correspondiente para su archivo y resguardo. ----------

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, dejando a salvo sus derechos para que en caso de conocer hechos, actos u omisiones que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. ----------

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón y a la Coordinación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, para su conocimiento y atención procedente. ----------

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

C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

JLGM/MVS/KHR