RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiocho de marzo de dos mil doce ----------

La Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial de la Procuraduria Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los articulos 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 Procuraduria 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-2011-1384-SOT-628, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes. ----------

ANTECEDENTES

Con fecha, veintiuno de julio de dos mil once una persona que en apego al articulo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Informacion Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como informacion confidencial presentó, ante este organismo descentralizado, escrito de misma fecha, mediante el cual denuncia que *"(...) en el predio ubicado en la esquina de California e Inglaterra, Colonia Parque San Andrés Coyoacan, Delegación Coyoacán, C.P., 04040, se está edificando una construcción (...) se pretende construir condominios, aunado a la presunta falta de autorización en materia de impacto ambiental (...)"*. ----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduria mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-4328-2011, de fecha primero de agosto de dos mil once, admitió a tramite la denuncia respecto de la presunta contravención en materia de uso de suelo construcciones e impacto ambiental, derivado de la edificación de condominios en el predio ubicado en la esquina de la calle California e Inglaterra, Colonia Parque San Andrés Coyoacán, Delegación Coyoacan, radicándose en esta unidad administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2011-1348-SOT-268; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el dia cuatro de agosto de dos mil once mediante correo electrónico.----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-4328-2011, personal adscrito a esta Subprocuraduria realizó el Reconocimiento de los Hechos Denunciados en las inmediaciones del lugar citado, levantando el acta circunstanciada respectiva donde se hace constar entre otros, lo siguiente. ----------

> **Acta circunstanciada de fecha diez de agosto de dos mil once.** " *se observan trabajos de construcción para obra nueva, donde se encuentra un predio delimitado en la calle California por una puerta de madera, un tapial de madera que lo cubre una lona plastica que anuncia la preventa de tres casas con los números telefónicos y una reja metálica, el frente que da a la calle California tiene una longitud aproximada de 13 metros. Se encuentra una casa en etapa de acabados con un porcentaje del 95%, pintando puertas de madera se observan trabajadores laborando al interior del mismo, la casa cuenta con dos niveles y semisótano, al fondo de éste se observa una ventana, de un espacio*

que presumiblemente pueda ser una habitación o una bodega la casa cuenta ya con puertas y ventanas, se encontró una segunda casa en proceso de construccion, en obra negra, con una avance del 95% de dos niveles, donde se observa la cimbra para colocar la losa en este nivel, tambien cuenta con semisótano, al interior se alcanzo a observar aproximadamente 5 trabajadores, material de construccion y una revolvedora, en el espacio que queda entre estas casas y el predio vecino se observan trabajos de cimentacion, donde se ha desplantado una placa de concreto a una profundidad a partir del nivel de banqueta de aproximadamente 1.10 m. Se observan varillas y a partir del desplante de esta placa otra excavacion en una superficie aproximada de 9.5m2 de lo que presumiblemente se trata de una cisterna. En esta parte del terreno se encuentran materiales de construccion (polines de madera, cimbra, varilla, tubos de metal) y tierra además de residuos sólidos de manejo especial (cascajo) Se encuentra una lona con los datos de identificación de obra, con el Numero de Licencia de Construcción RCOB-32-10, con la ubicacion del predio Calle California 124 Col. Parque San Andres Del Coyoacán C.P. 04040 que señala como fecha de vigencia el doce de Mayo de 2010 y Fecha de Expedicion 12 de Mayo del 2012 ---------- ---------- ---------- ---------- ----------
De los trabajadores que se encuentran en la parte de acabados de la 1era casa y en la 2da casa realizando labores de construcción aproximadamente son 15, sin equipo de proteccion, tampoco se observan letreros con rutas de evacuación, ó botiquin ó extintores ---------- ---------- ----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-4471-2011, de fecha quince de agosto de dos mil once, esta Subprocuraduria informó al Propietario, Encargado y/o Poseedor de la obra localizada en Calle California numero 124, Colonia Parque San Andrés Delegacion Coyoacán, la denuncia presentada en esta Subprocuraduria, donde se le solicitó presentar las pruebas que a su derecho convengan particularmente las siguientes documentales: Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, Constancia de Alineación y Número Oficial, Licencia de Construcción y/o registro de Manifestacion de Construcción autorizada por la Demarcacion Politica de Coyoacán, asi como la memoria descriptiva y los planos del proyecto presentados para el registro de dicho proyecto. El oficio se notificó mediante cédula el quince de agosto de dos mil once, previó citatorio de fecha diez de agosto del mismo año ---------- ---------- ---------- ----------

En este sentido, con fecha veintidós de agosto de dos mil once, se recibio en esta Subprocuraduria el escrito de fecha diecisiete de agosto del mismo año, mediante el cual el Representante Legal de la empresa denominada Desarrollo Inmobiliario BH S.A. DE C.V. presento las siguientes documentales en copia simple: el Certificado de Unico de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades folio HEFI 2736909, expedido en fecha 29 de junio de 2009, Solicitud de Constancia de Alineamiento y Numero Oficial folio 371 de fecha el 18 de febrero de 2008 y Constancia de Alineamiento y Numero Oficial folio VU/371 de fecha 19 de febrero de 2008, la Manifestación de Construccion folio RCOB/32/10 vigente del 12 de mayo de 2010 al 12 de mayo de 2012, la Memoria descriptiva, Solicitud de Licencia de Construccion Especial de fecha 23 de abril de 2010, y la Licencia de Construccion Especial en la modalidad de demolicion, folio OB/1105/10, asi mismo presentó Testimonio de la escritura del contrato de sociedad por el que se constituye "Desarrollo Inmobiliario BH" Sociedad Anónima de Capital Variable, la Cedula de Notificacion Personal de la Resolución Administrativa dentro del Expediente DGOSDU/PAR/RCOB/046/11 y la Resolución administrativa respecto de la Manifestacion de Construccion Tipo B con número de folio RCOB-032-2010 y Planos Arquitectónicos de las Plantas, cortes y fachadas ---------- ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4483-2011, de fecha quince de agosto de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegacion Coyoacán, informar si cuenta con antecedentes sobre Licencia de Construcción No. RCOB-32-10 y/o Registro de Manifestación de Construccion autorizada para obra nueva por esa demarcación política, memoria descriptiva y los planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) presentados para el registro de dicho proyecto, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal ----------

Al respecto con fecha dos de septiembre de dos mil once, se recibió en esta Subprocuraduria el oficio número DGOSDU/7809/2011 de fecha treinta de agosto del mismo año, mediante el cual el Director General de Obras Servicios y Desarrollo Urbano informó lo siguiente ----------

"... personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, realizó una búsqueda en sus archivos localizando el expediente integrado con motivo del registro de Manifestación de Construccion Tipo "B", con número de folio RCOB/32/2010, para obra Nueva, con uso o destino habitacional, con fecha de recepción 12 de mayo de 2010 y fecha de vencimiento 12 de mayo de 2012, para el predio ubicado en calle California número 124, colonia Parque San Andrés, en esta Demarcación, el cual se presentó con los siguientes documentos:----------

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio VU/527, OFICINA/313, de fecha de expedicion 22 de febrero de 2010.----------
2. *Certificado de Único de Zonificación de Uso del Suelo Especifico y Factibilidades, de fecha de expedición 29 de junio de 2009, folio número HEEL2736909, para el predio o inmueble ubicado en calle California No 124, colonia Parque San Andrés, C.P. 04040, en esta Delegación* ----------
3. *Memoria Descriptiva y de Cálculo.*----------
4. *Planos del proyecto arquitectónico constantes en VEINTICINCO, conforme a lo siguiente*
   a) *Arquitectónico A-01, A-02, A-03, A-04, A-05, A-06, A-07, A-08, A-09, PC-01.-*
   b) *Instalación Eléctrica, IE-01, IE-02, IE-03, e IE-04* ----------
   c) *Instalación Hidráulica, IH-01 e IH-02* ----------
   d) *Instalación Sanitaria, IS-01 e IS-02* ----------
   e) *Instalación de Gas, IG-01 e IG-02* ----------
   f) *Acabados ACA-01 y ACA-02.*----------
   g) *Estructural E-01, E-02 y E-03* ----------

Documentos que se adjuntan al presente en copias fotostáticas; y los puntos 3 y 4, están a su disposición para ser consultados, en las oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano ."----------

Con fecha veintidós de agosto de dos mil once se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar la zonificación aplicable al predio ubicado en la calle California No 124, Colonia Parque San Andrés, Delegación Coyoacán.

así como si se ha expedido algún certificado de uso de suelo, en cualquiera de sus modalidades proporcionando copia simple de las documentales que resulten. ----------

Al respecto, el veintiséis de agosto de dos mil once, se recibio el comunicado con folio interno 2096, mediante el cual la Direccion General de Administración Urbana ----------

En lo concerniente a la zonificación correspondiente de dicho predio de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán ( ) determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación H2/40/MB (Habitacional, dos niveles máximos de construcción, 40 % de área libre y densidad Muy baja 1 vivienda por cada 200 m2 de la superficie total del terreno. En lo referente a la expedicion de algún certificado de uso de suelo ( ) una vez concluida la búsqueda, en la base de datos electrónica de 1992 a la fecha de esta Secretaria se localizaron 4 certificados pertenecientes al año 2008, 2009 y 2010, mismos que se solicitarán a la unidad de Archivo y concentración y a la unidad de Archivo de Trámite para remitirle la copia simple que requiere ...".----------

En este sentido, el seis de septiembre de dos mil once, se recibio el comunicado con folio interno 2110, mediante el cual la Dirección General de Administración Urbana informó que se recibieron los siguientes certificados, enviados en formato digital:----------
(...)

a) *Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, folio BEMI3041708, de fecha de expedición 5 de junio de 2008;----------*
b) *Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Especifico y Factibilidades, folio HEEL2736909, de fecha de expedición 29 de junio de 2009;----------*
c) *Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Especifico y Factibilidades, folio HEEL395809, de fecha de expedición 13 de marzo de 2009*
d) *Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, folio 23893181VIGU10, de fecha de expedición 11 de mayo de 2010 (...)"* ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-4780-2011, PAOT-05-300/300-5315-2011, PAOT-05-300/300-5866-2011, PAOT-05-300/300-6464-2011, de fechas ocho de septiembre, trece de octubre, quince de noviembre y nueve de diciembre, todos los anteriores de dos mil once, respectivamente, se solicito a la Dirección General de Juridico y de Gobierno de la Delegacion Coyoacán informar sobre el (los) procedimientos de verificacion iniciado en el predio, y de ser el caso, remitir copia de los resultados, de lo contrario instaurar visita de verificación en materia de construcciones, a efecto de asegurarse que en el predio objeto de la denuncia se cumpla con el Registro de Manifestacion de Construcción RCOB-32-10 y con lo establecido en el Certificado de Zonificacion de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades, folio HEEL2736909, informando a esta Unidad Administrativa de los resultados obtenidos, remitiendo copia de los documentos soporte correspondientes.----------

Al respecto, el dos de enero de dos mil doce, se recibieron en esta Subprocuraduria, los oficios numeros DGJG/DG/SVR/JUDVO/0008/2012 y DGJG/DG/SVR/JUDVO/0005/2012, de misma fecha, donde el J.U.D. de Verificación de Obras, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno informo: ----------

" *con fecha 23 de noviembre del 2011, se emitió dicha verificación con el número de expediente* DGJG/SVR/O/229/11, mismo que se encuentra en la Unidad de Calificación de Infracciones a Obras y Establecimientos Mercantiles para los efectos legales a que haya lugar. ."----------

Asimismo el primero y catorce de febrero del año en curso, se recibieron en esta Subprocuraduría, los oficios números DGJG/DG/SVR/JUDVO/0101/2012 y DGJG/DG/SVR/JUDVO/0174/2012, de fechas veinte de enero y diez de febrero ambos de dos mil doce, mediante el cual el J.U.D. de Verificación de Obras adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno informó: ----------

" . *con fecha 17 de enero del presente año, se emitió dicha verificación con el número de expediente* DGJG/DVR/O/016/12, mismo que se encuentra en la Unidad de Calificación de Infracciones a Obras y Establecimientos Mercantiles para los efectos legales a que haya lugar..."----------

Mediante oficio de fecha nueve de septiembre de dos mil once, 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, notificado mediante correo electrónico el catorce de septiembre del mismo año.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

De conformidad con el capítulo Antecedentes y Atención e Investigación de la presente Resolución, los hechos admitidos para la atención de la denuncia consisten en la presunta contravención en materia de uso de suelo, construcciones e impacto ambiental, derivado de la edificación de condominios en el predio ubicado en calle California No 124, Colonia Parque San Andrés Coyoacán, Delegación Coyoacán, conforme a la consulta del Sistema de Información Geográfico (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano. ----------

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 -

Del uso de suelo.

De conformidad con la definición establecida en el artículo 3 fracción XXV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, es el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal ----------

Por su parte, el artículo 33 fracción II de la misma Ley refiere que *"La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los siguientes instrumentos ( )"* asimismo dicha Ley, dispone en su artículo 43 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 la misma ----------

Por otra parte, la multicitada Ley, en su artículo 48, señala que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reserva del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano, por otra parte, en el párrafo último de ésta Ley en su artículo 51, señala que los usos del suelo se clasificarán en el reglamento de la Ley antes citada y se reproducirán a detalle en los Programas respectivos ----------

De igual manera en su artículo 50 contempla que: *"( ) dentro de las áreas de actuación, podrán establecerse polígonos de actuación, ajustándose a los Programas y a las determinaciones de los órganos centrales de la Administración Pública que resulten competentes conforme a esta Ley ( )"* en donde en *"( ) el reglamento establecerá el número, objeto y denominación de las áreas de actuación, entre las cuales se encontrarán: I En suelo urbano. ( )"*. En este sentido señala en su artículo 51 que *"( ) Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: I En suelo urbano. Habitacional, Comercial, De Servicios, Industrial, ( )"*. ----------

Respecto de los Certificados de Uso de Suelo

Para el predio localizado en la Calle California, número 124, Colonia Parque San Andres, Delegación Coyoacan, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informo que ha emitido los siguientes certificados: Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, folio BEM3041708, de fecha de expedición 5 de junio de 2008; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades, folio HEEL2736909, de fecha de expedición 29 de junio de 2009; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades, folio HEEL395809, de fecha de expedición 13 de marzo de 2009 y Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, folio 23893181VIGU10, de fecha de expedición 11 de mayo de 2010 ---

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa tanto la Dirección General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacan, como el representante Legal de la empresa Desarrollo Inmobiliario BH S.A. de C.V., presentaron el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio HEEL2736909, expedido el veintinueve de junio de dos mil nueve, el cual fue utilizado para obtener la Manifestación de Construcción tipo B, del que se desprende que al predio ubicado en Calle California No. 124, Colonia Parque San Andres, Delegación Coyoacan, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril y 31 de julio de 1997, le aplica la zonificación H2/40 (Habitacional, dos niveles máximos de construcción, 40 % de área libre), situación que coincide con lo informado por la Dirección General de Administración Urbana, donde adicionalmente esta Dirección General

informa que al predio motivo de la denuncia le corresponde la densidad MB (Muy baja 1 vivienda por cada 200 m2 de la superficie total del terreno).----------

Es importante señalar que si bien la densidad para el predio motivo de la denuncia que cuenta con 500 metros cuadrados únicamente permitiría 2 viviendas, el Certificado de folio HEEL2736909 determina como PERMITIDO el uso de suelo para VIVIENDA donde de acuerdo a las opiniones y dictámenes técnicos emitidos por las dependencias del Gobierno del Distrito Federal facultadas para tal efecto hacen constar las posibilidades de dotación de agua, servicios de drenaje y desague de agua pluvial, impacto ambiental y viabilidad de usos de suelo PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 4 (CUATRO) VIVIENDAS EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 600 m2, EN EL TOTAL DEL PREDIO ----------

Derivado de las documentales que obran en el expediente se desprende como superficie de construcción 593.85 m², para tres viviendas, de acuerdo con lo exhibido dentro de la Manifestación de Construcción tipo B así como por la Memoria descriptiva del proyecto tal información se encuentra dentro de lo permitido en el multicitado Certificado ----------

En este sentido, esta Subprocuraduría llevo a cabo el reconocimiento de hechos al sitio denunciado encontrando una casa con un avance del 95 % en la etapa de acabados, otra en proceso de construcción en obra negra y una tercera en la etapa de cimentación, donde en una manta se anuncia la preventa de tres casas, por lo que no se infieren contravenciones en el número de viviendas permitidas y el uso habitacional a que están destinadas. Asimismo dichas construcciones cuentan con un semisótano y dos niveles estando dentro del número de niveles permitidos en el Certificado con número de folio HEEL2736909.----------

Así las cosas, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial no constató elementos, actos, hechos u omisiones, en este rubro, que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de disposiciones las jurídicas en la materia ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal ----------

De la construcción.

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala en su artículo 47, que para construir, el propietario, poseedor en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables previo al inicio de los trabajos tienen la obligación de registrar la manifestación de construcción correspondiente, una vez registrada en su artículo 50 establece que la autoridad revisará los datos y documentos ingresados y verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. -----

Asimismo en su artículo 51, se encuentran contenidas las modalidades de manifestación de construcción en las que señala que se requiere manifestación de construcción tipo B cuando el predio esté ubicado en zona de riesgo, o en el caso de usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional., teniendo que cumplir los siguientes requisitos conforme al artículo 53 del mismo reglamento: *"( ) I Presentar manifestación de construcción*

ante la Delegación en donde se localice la obra, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal (...) ubicación y superficie del predio de que se trate, nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, (...) acompañada de los siguientes documentos: a) Comprobantes de pago de los derechos correspondientes y en su caso, de los aprovechamientos, b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico (...) c) Dos tantos del proyecto arquitectónico (...) detalles arquitectónicos interiores y de obra exterior, plantas, cortes (...) y las memorias correspondientes(...)" ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados donde se observaron trabajos de construcción para obra nueva, donde se encuentra un predio con puerta de madera, delimitado con tapiales de madera cubiertos con una lona plástica que anuncia la de tres casas con los números telefónicos y una reja metálica, el frente que da a la calle California tiene una longitud aproximada de 13 metros, donde también se observó "*una lona con los datos de identificación de obra, con el Número de Licencia de Construcción RCOB-32-10, con la ubicación del predio: Calle California 124 Col. Parque San Andrés, Del. Coyoacán, C.P. 04040, que señala como fecha de Vigencia el 12 de Mayo de 2010 y Fecha de Expedición 12 de Mayo del 2012* ----------

De lo anterior, la Dirección General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán informó que obra en sus archivos, entre otros, el registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio RCOB/32/2010, para obra Nueva, con uso o destino habitacional, con fecha de recepción 12 de mayo de 2010 y fecha de vencimiento 12 de mayo de 2012, para el predio ubicado en calle California número 124, colonia Parque San Andrés, que manifiesta lo siguiente: ----------

ZONIFICACIÓN Y USO	*H2/40 HABITACIONAL*
SUPERFICIE DEL PREDIO	[illegible]
SUPERFICIE DE DESPLANTE	[illegible]
SUPERFICIE LIBRE	[illegible]
ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	[illegible]
SUPERFICIE TOTAL POR CONSTRUIR	[illegible]

Asimismo el representante legal de la empresa Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., presentó la Resolución Administrativa del expediente DGOSDU/PAR/RCOB/32/046/10, emitido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano referente a la Manifestación de Construcción donde en el RESUELVE SEGUNDO dice: "*Se declara la validez de la manifestación de Construcción tipo B folio RCOB-032-2010, correspondiente al predio ubicado en Calle California número ciento veinticuatro, Colonia Parque San Andrés (...) toda vez que cumple con los elementos de validez que se establecen en el orden jurídico, que regula la realización de obras nuevas.*" Asimismo en el RESUELVE TERCERO se establece que "*la autoridad correspondiente podrá ejercer funciones de vigilancia y verificación establecidas en el Título Décimo Primero del Reglamento de Construcciones para el distrito Federal, pudiendo ser acreedora de sanciones consistentes en suspensión o clausura y pecuniarias sobre el inmueble*

(.) si los trabajos indicados en la Manifestación de construcción numero de folio RCOB-032-2010, se realizan sin apego a lo misma . .' ----------

En este sentido, se solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de esa Demarcación Política informar de los Procedimientos de Verificación iniciados al inmueble o en su defecto instaurar visita de verificación a efecto de asegurarse que el predio objeto de la denuncia cumpliera con lo establecido en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio RCOB-032-2010.----------

Al respecto, dicha Dirección General informó que con fecha veintitrés de noviembre de dos mil once, se realizó el acto de verificación con el número de expediente DGJG/SVR/O/229/11, y con fecha diecisiete de enero de dos mil doce, se realizó otra verificación dentro del expediente DGJG/SVR/O/016/12, procedimientos que se encuentran en la Unidad de Calificación de Infracciones y Establecimientos Mercantiles ----------

Por lo expuesto, se concluye que los trabajados de construcción en el predio que nos ocupa cuentan con la documentación que acredita su legalidad, no obstante será la Dirección General de Jurídico y de Gobierno de la Delegación Coyoacán el órgano competente para imponer las acciones medidas y/o sanciones procedentes, de ser el caso, así como de vigilar que se cumpla las Resoluciones Administrativas que recaigan a los procedimientos que inició e informe a esta Subprocuraduría al respecto.- ----------

Del impacto ambiental.

La Ley Ambiental del Distrito Federal establece en su artículo 46 que requieren autorización de impacto ambiental y, en su caso, de riesgo previo a la realización de las mismas, las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos, señalando entre ellas. *"(...) XVI. Obras de más de 10 mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional, para obras distintas a las mencionadas anteriormente, para la relotificación de predios y ampliaciones de construcciones que en su conjunto rebasen los parámetros señalados (.)"* ----------

Por lo expuesto dicha obra no requiere de la presentación de Manifestacion de Impacto Ambiental, toda vez que se trata de un predio de 500 m^2, con una superficie total de construcción, por arriba del nivel de banqueta de 593.85 m^2 y por debajo del nivel de banqueta de lo que manifiesta el particular como semisótano de 221.61 m^2, por lo que esta Subprocuraduría considera que no existe contravención en la materia.----------

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 y de acuerdo a los principios de la lógica, la experiencia y la legalidad, se concluye que: ----------

- El predio ubicado en calle California número 124, Colonia Parque San Andrés, Delegación Coyoacán, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril y 31 de julio de 1997 le aplica la zonificación H2/40/MB (Habitacional dos niveles máximos de construcción 40 % de área libre y densidad Muy baja 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie total del terreno) sin embargo, se otorga el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio HEEL2736909, que prevé además el uso de suelo PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 4 (CUATRO) VIVIENDAS EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 600 m² EN EL TOTAL DEL PREDIO, de acuerdo a las opiniones y dictámenes técnicos emitidos por las dependencias del Gobierno del Distrito Federal ------
- La Dirección General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán informó que el inmueble ubicado en calle California número 124, Colonia Parque San Andrés, Delegación Coyoacán cuenta Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con número de folio RCOB/32/2010, para obra Nueva con uso o destino habitacional, con fecha de vencimiento 12 de mayo de 2012, misma que de acuerdo con la Resolución Administrativa que obra en el expediente de mérito, dictada dentro del expediente DGOSDU/PAR/RCOB/032/046/10, de fecha ocho de agosto de dos mil once cumple con los requisitos de validez que se establecen en el orden jurídico. ----------
- Con la finalidad de verificar el cumplimiento a lo establecido en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RCOB/32/2010, así como el cumplimiento al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán inició los procedimientos de verificaciones con números DGJG/SVR/O/229/11 y DGJG/DVR/O/016/12.----------
- La obra realizada en el multicitado domicilio, no requiere de la presentación de Manifestación de Impacto Ambiental, toda vez que se trata de un predio de 500 m², con una superficie total de construcción incluyendo lo que el particular refiere como semisótano de 815.46 m² ---------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. ----------
En virtud de lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto 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 inmueble ubicado en calle California número 124, Colonia Parque San Andrés, Delegación Coyoacán cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio HEEL2736909, que permite el uso de suelo PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 4 (CUATRO) VIVIENDAS EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 600 m2, EN EL TOTAL DEL PREDIO, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril y 31 de julio de 1997, vigente al momento de obtener el Certificado antes citado, Manifestación de Construcción Tipo "B"

con número de folio RCOB/32/2010, para obra Nueva, con uso o destino habitacional, con fecha de vencimiento 12 de mayo de 2012, misma que de acuerdo con la Resolución Administrativa dictada dentro del expediente DGOSDU/PAR/RCOB/032/046/10, cumple con los requisitos de validez conforme al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en cuanto al Impacto Ambiental la construcción no requiere de la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental ----------

SEGUNDO.- Solicítese a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informar de los resultados de los Procedimientos que inició dentro de los expedientes DGJG/SVR/O/229/11 y DGJG/DVR/O/016/12. ----------

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

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

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado José Luis Guerrero Mendoza, Encargado de la Subprocuraduría 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 de Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente

JVS-MLFM

Ciudad de **vanguardia**

www.paot.org.mx