RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintinueve de junio de dos mil diez. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y II, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad; 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2009-1022-SOT-474, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: -

ANTECEDENTE

Con fecha cuatro de septiembre de dos mil nueve, el C. Juan Antonio Migliano Maure presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito mediante el cual denunció ante esta institución que en el predio ubicado en Calle Carmen número 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón "(...) *se está realizando la construcción de un inmueble* (...) *En el predio* (...) *existe una contradicción respecto al número oficial, ya que en la Manifestación de Construcción aparece el 66 y en la fachada se encuentra el 64. De igual manera, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Chimalistac y Hacienda Guadalupe Chimalistac indica que se pueden fusionar predios conservando la homologación del uso de suelo, sin embargo estos no se pueden subdividir, y en el predio mencionado, actualmente se está construyendo una casa con homologación de uso de suelo Habitacional Unifamiliar, en la que sí se realizó una subdivisión, consiguiendo un número oficial, que como antes se mencionó no coincide con el que obra en la Manifestación de Construcción* (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-3439-2009, de fecha catorce de septiembre de dos mil nueve, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2009-1022-SOT-474, notificándose a la persona denunciante mediante cédula el día trece de octubre del mismo año. ----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-490-2009 de fecha catorce de septiembre de dos mil nueve, esta Subprocuraduría hizo de conocimiento del propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio ubicado en Calle Carmen número 66 y/o 64, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones que debe cumplir en materia de ordenamiento territorial con motivo de las actividades de construcción en el predio referido, a efecto de que manifieste y

presente las pruebas que a su Derecho correspondan. Dicho oficio se notificó al residente de la obra el dos de octubre de dos mil nueve. ----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT-05-300/300-3439-2009, con fecha catorce de septiembre de dos mil nueve, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, el día dos de octubre de dos mil nueve en el predio ubicado en Calle Carmen número 66 y/o 64, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, levantando el Acta Circunstanciada respectiva en la que se asentó lo siguiente: ----------

> "(...) *solicito la presencia del Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, atendiendo la (...) diligencia el C. Heber García Chávez quien se ostenta como el Residente de la Obra, a quien le notifico el oficio número PAOT-05-300/300-490-2009, en donde se señalan las obligaciones en materia de ordenamiento territorial relacionadas con las actividades denunciadas. Por otra parte, desde el exterior se observa una construcción en un predio con dimensiones aproximadas de 24 metros de frente sin poder apreciar el fondo, con dos niveles de altura. Construido a base de muros de carga, entrepiso y azotea de concreto. Está delimitado al exterior con tapiales de madera. Se observan (...) personas trabajando en el interior, realizando actividades consistentes en acabados e instalaciones y trabajos de albañilería menores (...) la obra está al 70% de avance (...) En la zona que presumiblemente es el acceso principal se observa un letrero que contiene los siguientes datos: 'Manifestación 'Tipo B' No. AOB-824-2009 Manifestación de Construcción: Obra Nueva Ubicación: Carmen No. 66 Colonia Chimalistal* (sic), *Delegación Álvaro Obregón (...) D.R.O. 0042, Salvador Gonzáles Brincaire C/DU y A 0033, Salvador Gonzáles Brincaire CSE 0099, José Luis Angeles Vigueras CI-0121'* (...)". ----------

Con motivo de lo señalado en el párrafo precedente, a través de escrito de fecha doce de octubre de dos mil nueve, recibido en esta Entidad en la misma fecha, la C. María Luisa Vázquez Ramos, quien se ostentó como la propietaria del predio motivo de investigación, aportó copia simple de las siguientes documentales, mismas que se relacionan con el predio ubicado en Calle **Carmen número 66**, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad:

1. Solicitud de constancia de alineamiento y/o número oficial con número de folio 926-2008, ingresada el quince de febrero de dos mil ocho en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón. ----------

2. Constancia de alineamiento y/o número Oficial con número de folio 926/08 expedida el veinticinco de febrero de dos mil ocho por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón. ----------

3. Registro de manifestación de construcción 824, con número de folio AOB-824-2009 ingresada en la Ventanilla Única Delegacional en Álvaro Obregón el diez de febrero de dos mil nueve. ----------

4. Certificado de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades con número de folio ALFE5614908/2008 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal el dos de abril de dos mil nueve. ----------

5. Oficio número D-96/DSPM/025/09 de fecha ocho de enero de dos mil nueve emitido por la Directora de Sitios Patrimoniales y Monumentos, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

6. Autorización número 708/08 de fecha once de diciembre de dos mil ocho emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. ----------

7. Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes con número de folio 0190 de fecha veintiséis de febrero de dos mil nueve, en el que se señala al inmueble de referencia como "*INMUEBLE NO INCLUIDO EN LA RELACIÓN DEL INBA*".----------

Adicionalmente, mediante escrito de fecha quince de octubre de dos mil nueve, recibido en esta Subprocuraduría en la misma fecha, la C. María Luisa Vázquez Ramos aportó copia simple de cinco planos arquitectónicos del proyecto para el predio ubicado en Calle **Carmen número 66**, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, mismos que se identifican con las claves A1.01, A1.02, A1.03, A1.04 y A1.05. ----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-4055-2009 de fecha veintiséis de octubre de dos mil nueve, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó a la Administración Tributaria en San Jerónimo, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, información relativa a la superficie total y superficie de construcción registrados para los predios ubicados en Calle Carmen números 64 y 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón; asimismo se solicitó copia certificada del estado de cuenta y/o registro predial para dichos predios, referente al año dos mil ocho. ----------

En relación con lo anterior, mediante el oficio número 04/16/09/02/100591, de fecha diecisiete de marzo de dos mil diez, recibido en esta Subprocuraduría el día veintidós del mismo mes y año, la Administradora Tributaria en San Jerónimo informó a esta Entidad lo siguiente: ----------

Para el predio ubicado en Calle Carmen número 64, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón: ----------

- Registro de cuenta predial número 054-223-23-000 a nombre de María Luisa Vázquez Ramos, para uso habitacional, con 243 m^2 de superficie de terreno y 176 m^2 de superficie construida que datan del año mil novecientos sesenta y ocho (1968). ----------

Para el predio ubicado en Calle Carmen 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón: ---

- Registro de cuenta predial número 054-223-22-000 a nombre de María Luisa Vázquez Ramos, para uso habitacional, con 320 m^2 de superficie de terreno y 63 m^2 de superficie construida que datan del año mil novecientos sesenta y ocho (1968). ----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-4058-2009 de fecha veintiséis de octubre de dos mil nueve, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón, información relativa a las actividades de construcción en el predio ubicado en Calle Carmen número 64 y/o 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, así como acciones de verificación por cuanto hace al cumplimiento del Programa Parcial de las Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac. ----------

Al respecto, mediante el oficio DAO/DGODU/DDU/989/2009, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil nueve, la Directora de Desarrollo Urbano, adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón, informó a esta Unidad Administrativa lo siguiente: ----------

"(...) *después de realizar una busqueda* (sic) *en los archivos que obran en esta Dirección, se localizó que el predio ubicado en Calle Carmen número 66 de la Colonia Chimalistac* (...) *cuenta con la siguiente documentación*: ----------

- *Registro de Manifestación Tipo 'B' con número de folio AOB-824-2009 de fecha 02 de febrero de 2009, para obra nueva, con una superficie del predio 320.00 m2 y superficie de desplante 137.30 m2, número de niveles 02, número de viviendas en su caso 01, en una superficie total por construir de 221.24 m2, de fecha de recepción del 10 de febrero de 2009, venciendo esta el 10 de febrero de 2010.* ----------

- *Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número de folio 926-2008 de fecha del 01 de febrero de 2008, para el predio antes citado.*----------

- *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, con número de folio ALFE5614908, de fecha de expedición del día 13 de octubre de 2008, el cual se encuentra permitido para la construcción de 01 vivienda.* ----------

- *Orden de Visita de Verificación Administrativa, con número de folio de la orden 167/09 de fecha 24 de junio de 2009, con número de expediente 167/UDIO/2009 (...) para el domicilio ubicado en la Calle del Carmen número 66, de la Colonia Chimalistac.*----------

- *Escritura Pública número 87043.* ----------

(...) *no existe hasta el momento antecedente alguno, con relación a la fusión de los predios ubicados en la Calle del Carmen número 64 y 66 de la Colonia Chimalistac (...)".*----------

Asimismo, se proporcionó a esta Subprocuraduría copia simple de la documentación señalada líneas arriba. ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/310-543-2009 de fecha veintisiete de octubre de dos mil nueve, 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 la identificación del predio investigado

De acuerdo con el escrito presentado en esta Procuraduría, los hechos motivo de la presente investigación se relacionan con el predio ubicado en Calle Carmen número 64 y/o 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón. ----------

En este sentido, con motivo de la información proporcionada a esta Unidad Administrativa por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón a través del oficio número DAO/DGODU/DDU/989/2009 de fecha dieciséis de diciembre de dos mil nueve, se identificó entre otras cosas, que al predio relacionado con los hechos motivo de investigación le corresponde **el número 66** de Calle Carmen, puesto que se identificó la solicitud de constancia de alineamiento y/o número oficial con número de folio 926-2008, de fecha primero de febrero de dos mil ocho; así como el registro de manifestación de construcción tipo "B" número 824 y folio de ingreso AOB-824-2009 para obra nueva, información que también fue aportada a esta Entidad por la C. María Luisa Vázquez Ramos, quien se ostentó como la propietaria del predio referido. ----------

En este sentido, es importante señalar lo indicado por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su artículo 53, fracción I, inciso b; en el que se señala que para el registro de manifestación de construcción tipo "B", como es el caso que se analiza en la presente investigación, se debe contar con constancia de alineamiento y número oficial vigente. ----------

En razón de lo anterior se proporcionó a esta Subprocuraduría mediante el oficio número DAO/DGODU/DDU/989/2009, indicado líneas arriba, copia simple de la constancia de alineamiento y/o número oficial con número de folio 926-2008, expedida el veinticinco de febrero de dos mil ocho por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón, en la que se asigna al predio motivo de la presente investigación el número 66 de Calle Carmen, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad; es decir, el propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra cumplió con el requisito señalado por el artículo 53, fracción I, inciso b, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, documento que además identifica al predio en el que se ejecuta la obra de referencia. ----------

Por otra parte, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó el reconocimientos de los hechos denunciados el día dos de octubre de dos mil nueve, del cual se levantó el Acta Circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como 90 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, constatando en la fachada del inmueble relacionado con los hechos motivo de investigación un letrero de obra en el que se señalaba el número 66 de Calle Carmen, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, así como el registro de manifestación de construcción AOB-824-2009. ----------

Adicionalmente, la Administradora Tributaria en San Jerónimo informó a esta Unidad Administrativa mediante el oficio número 04/16/09/02/100591 de fecha diecisiete de marzo de dos mil diez, acerca de la existencia de un predio ubicado en **Calle Carmen número 66**, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, mismo que cuenta con superficie de 320 m^2, lo que corresponde con lo señalado en el registro de manifestación de construcción AOB-824-2009. ----

En razón de lo descrito en el presente apartado, en adelante se identificará al predio motivo de investigación con la ubicación de Calle Carmen número 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad. ----------

Del Uso de Suelo

El predio localizado en Calle Carmen número 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, se encuentra dentro del polígono de actuación del Programa Parcial de las Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, publicado en el Diario Oficial de la Federación el

cuatro de octubre de mil novecientos noventa y tres, el cual asigna a dicho predio la zonificación Habitacional Unifamiliar, en la que de acuerdo con la normas particulares de dicho programa, se podrá construir una vivienda por cada predio oficialmente reconocido por el plano que forma parte del referido Programa Parcial, debiendo mantener una superficie libre de 50%, misma que podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable sin derribo de árboles, siendo la altura máxima permitida de 7.50 metros. ----------

Adicionalmente, el referido Programa Parcial señala que la fusión es la unión en uno solo de dos o más predios colindantes. Para los predios comprendidos dentro de dicho Programa, cuando la fusión involucre terrenos con diferentes usos de suelo permitidos, se mantendrá el uso para cada una de las partes originales motivo de la fusión, de conformidad con la lotificación del plano de usos del suelo para dicho Programa Parcial; asimismo, cuando la fusión involucre terrenos con diferentes alturas de construcción permitidas, se aplicará la correspondiente a cada uno de los predios fusionados, de conformidad con el plano de usos de suelo E-1 anexo al referido Programa, que indica las alturas de edificación autorizadas. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó el reconocimientos de los hechos denunciados el día dos de octubre de dos mil nueve en el predio ubicado en Calle Carmen número 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, del cual se levantó el Acta Circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como 90 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, constatando desde la vía pública la existencia de un inmueble construido a base de muros de carga, entrepiso y azotea de concreto, de dos niveles de altura en el que se realizaban actividades consistentes en la aplicación de acabados, ejecución de instalaciones, así como la realización de trabajos de albañilería menores, trabajos que contaban con un avance de obra del 70% aproximadamente. ----------

En este sentido, la C. María Luisa Vázquez Ramos, quien se ostentó como la propietaria del predio de referencia, aportó a esta Entidad, mediante escrito de fecha doce de octubre de dos mil nueve, copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades con número de folio ALFE5614908/2008, expedido el día trece de octubre de dos mil ocho por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal para el predio ubicado en Calle Carmen número 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, en el que se indica el uso de suelo para vivienda como **PERMITIDO**. ----------

Con motivo de lo anterior, a través del oficio número PAOT-05-300/300-4058-2009, de fecha veintiséis de octubre de dos mil nueve, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, información relativa a las actividades de construcción en el predio ubicado en Calle Carmen

número 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, particularmente acerca de la expedición de algún certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades, para en su caso, haber registrado la manifestación de construcción para ejecutar las actividades de construcción que fueron constatadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial en el predio de referencia. ----------

Al respecto, la Directora de Desarrollo Urbano, adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón, informó a esta Unidad Administrativa mediante el oficio DAO/DGODU/DDU/989/2009, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil nueve, que para el predio ubicado en Calle Carmen número 66 de la Colonia Chimalistac, se identificó en los archivos de esa área administrativa, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades con número de folio ALFE5614908/2008, expedido el día trece de octubre de dos mil ocho, en el que se señala el uso de suelo para VIVIENDA como **PERMITIDO.** ----------

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría consultó el apartado de certificados emitidos de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, constatando que para el predio ubicado en Calle Carmen número 66 de la Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, se emitió el certificado que se indica en el párrafo previo, lo cual autentifica la emisión de dicho instrumento por parte de la citada Secretaría. -------

Asimismo, mediante el oficio número PAOT-05-300/300-4055-2009, de fecha veintiséis de octubre de dos mil nueve, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó a la Administración Tributaria en San Jerónimo adscrita a la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, información relativa a superficie total y superficie de construcción, registrados en su caso, para los predios ubicados en Calle Carmen números 64 y/o 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, así como de la cuenta predial para dichos predios. ----------

En razón de lo anterior, la Administradora Tributaria en San Jerónimo, informó a esta Unidad Administrativa mediante el oficio número 04/16/09/02/100591, de fecha diecisiete de marzo de dos mil diez, acerca de la identificación del predio ubicado en **Calle Carmen número 64**, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, al que le corresponde la cuenta predial número 054-223-23-000, con superficie de 243 m^2 y 176 m^2 de superficie construida, para uso habitacional; información que data de mil novecientos sesenta y ocho (1968) a nombre de María Luisa Vázquez Ramos. ----------

Adicionalmente, se informó que para el predio ubicado en **Calle Carmen número 66**, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la cuenta predial número 054-223-22-000, con una superficie de 320 m^2 y 63 m^2 de superficie construida, para uso habitacional; información que data de mil novecientos sesenta y ocho (1968) a nombre de María Luisa Vázquez Ramos. ----------

En este sentido, es importante remitirse a lo que señala el referido Programa Parcial de las Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en el Diario Oficial de la Federación el cuatro de octubre de mil novecientos noventa y tres, el cual señala que **se podrá construir una vivienda por cada predio oficialmente reconocido por el plano que forma parte del referido Programa Parcial,** debiendo mantener una superficie libre de 50%, misma que podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable sin derribo de árboles, siendo la altura máxima permitida de 7.50 metros. ----------

De lo descrito en el presente apartado es importante resaltar lo informado por la Administradora Tributaria en San Jerónimo a través del oficio número 04/16/09/02/100591 referido líneas arriba, en donde se indica la existencia de un predio con superficie de 243 m^2 para el número 64, así como un segundo predio ubicado en el número 66 con una superficie de 320 m^2, ambos de Calle Carmen, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón; lo cual data del año mil novecientos sesenta y ocho (1968); es decir, existen antecedentes para cada uno de los predios señalados en el presente párrafo, como inmuebles constituidos individualmente. ----------

En razón de lo anterior, es factible señalar que **no se llevó a cabo la subdivisión de alguno de los predios ubicados en los números 64 o 66 de Calle Carmen para ejecutar trabajos de obra nueva en el referido en último término**, en razón de lo cual, no se encontraron contravenciones a la zonificación Habitacional Unifamiliar que se indica para dichos predios el Programa Parcial de las Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón o a sus normas particulares. ----------

De las actividades de construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala en su artículo 47, que el propietario, poseedor del inmueble o 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. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó el reconocimientos de los hechos denunciados el día dos de octubre de dos mil nueve en el predio ubicado en Calle Carmen número 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, del cual se levantó el Acta Circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como 90 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, constatando desde la vía pública la existencia de un inmueble construido a base de muros de carga, entrepiso y azotea de concreto, de dos niveles de altura. ----------

En razón de lo anterior, mediante el oficio número PAOT-05-300/300-490-2009, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial hizo de conocimiento del propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio ubicado en Calle Carmen número 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, la denuncia presentada ante esta Entidad, a efecto de que presentara las pruebas que avalaran la construcción que se realizaba en dicho lugar. ----------

Relacionado con lo anterior, en fecha doce de octubre de dos mil nueve, la C. María Luisa Vázquez Ramos, quien se ostentó como propietaria del predio de referencia, aportó a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, entre otros, copia simple del registro de manifestación de construcción 824 con número de folio de ingreso AOB-824-2009 ante la Delegación Álvaro Obregón, en el que se asentó, entre otras cosas, una vivienda consistente en 2 niveles de altura, a construirse en un predio de 320 m^2, con superficie de desplante de 137.30 m^2 y superficie libre de 182.70 equivalente al 57.09% del terreno. ----------

En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, a través del oficio número PAOT-05-300/300-4058-2009, de fecha veintiséis de octubre de dos mil nueve, la corroboración de la información que fue aportada a esta Entidad por la C. María Luisa Vázquez Ramos. ----------

Al respecto, mediante el oficio DAO/DGODU/DDU/989/2009 de fecha dieciséis de diciembre de dos mil nueve, la Directora de Desarrollo Urbano, adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón, informó a esta Unidad Administrativa la existencia de antecedentes relacionados con el predio ubicado en Calle Carmen número 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, particularmente el registro de manifestación tipo 'B' 824 con número de folio AOB-824-2009, para obra nueva de una vivienda en dos niveles, en una superficie total por construir de 221.24 m^2; en un predio con una superficie de 320 m^2 y superficie de desplante 137.30 m^2; es decir, existe coincidencia de datos entre lo informado por la Dirección General referida y la documentación aportada por la propietaria del predio motivo de investigación. ----------

Adicionalmente, el quince de octubre de dos mil nueve, la propietaria del predio de referencia presentó ante esta Subprocuraduría, copia simple de 5 planos arquitectónicos identificados con las claves A1.01, A1.02, A1.03, A1.04 y A1.05 respectivamente, relativos al proyecto a realizarse en Calle Carmen número 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Ahora bien, de la revisión de los planos arquitectónicos presentados ante esta Entidad por la C. María Luisa Vázquez Ramos, mismos que forman parte del Registro de Manifestación de Construcción 824 con número de folio AOB-824-2009, puede señalarse que dicho proyecto arquitectónico se apega a la zonificación Habitacional Unifamiliar, puesto que se apega a las normas particulares del Programa Parcial de las Colonias Chimalistac y Hacienda de

Guadalupe Chimalistac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en el Diario Oficial de la Federación el cuatro de octubre de mil novecientos noventa y tres; en las que se señala que se podrá construir una vivienda por cada predio oficialmente reconocido por el plano que forma parte del referido Programa Parcial, debiendo mantener una superficie libre de 50%, misma que podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable sin derribo de árboles, siendo la altura máxima permitida de 7.50 metros; es decir no se identificaron contravenciones en materia de construcción en cuanto al cumplimiento de dicho programa con motivo del registro de referencia. ----------

De la catalogación del inmueble investigado

Con motivo del requerimiento que esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial hizo mediante el oficio número PAOT-05-300/300-490-2009 de fecha catorce de septiembre de dos mil nueve, al propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio ubicado en Calle Carmen número 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, a efecto de que presentara las pruebas que avalaran la construcción que se realizaba en dicho lugar, en fecha doce de octubre de dos mil nueve, la C. María Luisa Vázquez Ramos, quien se ostentó como propietaria del predio de referencia, aportó a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, entre otros, copia simple del Oficio número D-96/DSPM/025/09 de fecha ocho de enero de dos mil nueve emitido por la Directora de Sitios Patrimoniales y Monumentos, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -------

En dicho instrumento, se señaló que "(...) *el inmueble referido se localiza en zona histórica y patrimonial de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo urbano 'Chimalistac y hacienda de Guadalupe Chimalistac' para la Delegación Álvaro Obregón, con zonificación: habitacional unifamiliar, 30% de área libre y 7.50 metros máximos de altura; sujeto a la aplicación de la Norma No. 4 de áreas de actuación referentes a las Áreas de Conservación Patrimonial, deberá contar con la Licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) por ubicarse en zona histórica. Una vez revisada la información requerida, esta Dirección considera procedente el proyecto presentado* (...) *emite dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo el proyecto de obra nueva, consistente en: la construcción de una vivienda en 2 niveles (P.B. + 1 nivel), con una altura máxima de 6.66 metros de acuerdo a los planos y la memoria descriptiva presentados* (...)". ----------

Asimismo, se aportó copia simple de la Autorización número 708/08 de fecha once de diciembre de dos mil ocho emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, en la que se indica lo siguiente: "(...) *SE AUTORIZA EL PROYECTO DE OBRA NUEVA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, CON UNA SUPERFICIE DE 221.24 M2 DE CONSTRUCCIÓN Y UNA ALTURA MÁXIMA DE 7.50 MTS. SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA* (...) *DE ACUERDO A ESPECIFICACIONES CONTENIDAS EN MEMORIA DESCRIPTIVA Y PLANOS PRESENTADOS* (...)". ----------

Adicionalmente, se presentó ante esta Entidad, la Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes con número de folio 0190 de fecha veintiséis de febrero de dos mil nueve, en el que se señala al inmueble de referencia como "*INMUEBLE NO INCLUIDO EN LA RELACIÓN DEL INBA*".----------

De lo descrito en el presente apartado se desprende que el propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra tramitó ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como ante el Instituto Nacional de Bellas Artes, los dictámenes correspondientes para llevar a cabo la realización de obra nueva en el predio ubicado en Calle Carmen número 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad; obteniéndose dictamen positivo por parte de los dos organismos señalados en primer término, e informándose que no se encontró en el listado de la Autoridad que se señala en último término, razones por las cuales no existen contravenciones en materia de catalogación con motivo de las actividades de construcción motivo de la presente investigación. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

De acuerdo con lo informado a esta Entidad por la Administradora Tributaria en San Jerónimo a través del oficio número 04/16/09/02/100591, existen antecedentes prediales para el predio ubicado en Calle Carmen número 64, mismo que tiene una superficie de 243 m^2; asimismo, se identificaron antecedentes para el ubicado en Calle Carmen número 66, mismo que tiene una superficie de 320 m^2, datos que para ambos casos se originan del año mil novecientos sesenta y ocho (1968), ambos en la Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón; es decir, existen antecedentes prediales para cada uno de los predios señalados en el presente párrafo, como inmuebles constituidos individualmente, por lo que puede señalarse que **no se llevó a cabo la subdivisión de los predios ubicados en los predios 64 o 66 de Calle Carmen**. ----------

Asimismo, se identificó la constancia de alineamiento y/o número oficial con número de folio 926-2008 expedida el veinticinco de febrero de dos mil ocho por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón en la que se asigna al predio motivo de la presente investigación el número 66 de Calle Carmen, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, requisito previo que señala el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, como indispensable para realizar el registro de manifestación de construcción correspondiente dando cumplimiento al artículo 53, fracción I, inciso b, del citado reglamento; en razón de lo cual, no se encontraron contravenciones al Programa Parcial de las Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón o al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Respecto a los aspectos relacionados con la construcción, se identificó para el predio ubicado en Calle Carmen número 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, el Registro de Manifestación tipo 'B' 824 con número de folio AOB-824-2009 para obra nueva ante la Delegación Álvaro Obregón, en un predio con superficie de 320 m^2, desplante de 137.30 m^2, 2 niveles de altura, para una vivienda, y con superficie total por construir de 221.24 m^2; registro que se apega a la zonificación Habitacional Unifamiliar, así como a la normas particulares del Programa Parcial de las Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en el Diario Oficial de la Federación el cuatro de octubre de mil novecientos noventa y tres. ----------

En el mismo sentido, el proyecto arquitectónico que forma parte integrante del registro referido en el párrafo anterior, se apega a las características indicadas por el programa parcial de referencia. ----------

En relación con la catalogación del inmueble motivo de investigación, el propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra tramitó ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, los dictámenes correspondientes para la realización de obra nueva, obteniendo el visto bueno por parte de dichos organismos. Asimismo, dicho inmueble no se encontró en el listado de los que están catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes; razones por las cuales, al haber obtenido los dictámenes positivos no se identificaron contravenciones a la normatividad aplicable. ---------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. ----------

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

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

PRIMERO.- Para la ejecución de obra nueva en el predio ubicado en Calle Carmen número 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, no se realizó la subdivisión de dicho predio o de algún predio colindante a este, razón por la cual no se contraviene lo establecido en el Programa Parcial de las Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón. ----------

SEGUNDO.- Los trabajos de construcción de obra nueva realizados en el predio ubicado en Calle Carmen número 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, fueron efectuados con el registro de manifestación de construcción tipo 'B' 824 con número de folio AOB-824-2009 para obra nueva ante la Delegación Álvaro Obregón, apegándose al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como al Programa Parcial de las Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón. ----------

TERCERO.- El propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra tramitó ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, así como el Instituto Nacional de Antropología e Historia, los dictámenes correspondientes para la realización de obra nueva en el predio ubicado en Calle Carmen número 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, obteniendo el visto bueno correspondiente. ----------

CUARTO.- La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón deberá informar a esta Subprocuraduría acerca de los resultados de la visita de verificación administrativa con orden número 167/09 de fecha veinticuatro de junio de dos mil nueve, dentro del expediente 167/UDIO/2009 en el predio ubicado en Calle Carmen número 66, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad. ----------

QUINTO.- 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. ----------

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

SÉPTIMO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón. ----------

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.- Mtra. Diana Ponce Nava.- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

JJGV/LAML/JFEN