RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiocho de septiembre de dos mil once. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción 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 1 y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-659-SOT-343, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha treinta de marzo de dos mil once, una persona que en apego al artículo 38 fracción I 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 esta Entidad una denuncia respecto a que "(...) *en la Calle Chihuahua, número 76, entre Veracruz y Colima, Colonia Progreso Tizapan, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01090, actualmente se lleva a cabo una construcción de un edificio que presuntamente contraviene el uso de suelo y podría generar un impacto vial, así como afectación en los servicios de agua drenaje entre otros, por lo que se solicita investigue la legalidad de esta obra* (...) *esta zona se encuentre protegida* (...) *por ser zona patrimonial* (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-1600-2011 de fecha doce de abril de dos mil once, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntas contravenciones en las materias de uso de suelo, zona patrimonial, impacto vial, agua y drenaje en el predio ubicado en calle Chihuahua, número 76, Colonia Progreso Tizapan, Delegación Álvaro Obregón, bajo el expediente número PAOT-2011-659-SOT-343, dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante el día trece de abril de dos mil once, a través del correo electrónico.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-1600-2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantándose el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó, entre otros, lo siguiente: ----------

> **Acta circunstanciada de fecha dieciocho de abril de dos mil once.** "(...) *se observa una construcción en proceso conformada por semisótano* (...) *planta baja y primer nivel. Cuenta con un frente de aproximadamente 12 m y con tapiales de madera que cuentan con alambre de puas como seguridad, el tapial sobresale 50 cm al alineamiento de la calle Chihuahua. La construcción cuenta con letrero de identificación, además de letreros que dicen "Sindicato Nacional de trabajadores" y "Un Desarrollo de Urbitus". Sobre el tapial de madera se pintó con letras grandes "Próximamente... 14 Departamento www.circulobienesraices.com tel: 51355931".* (...) *se pudo apreciar en el interior gran cantidad de residuos sólidos especiales, así como basura, principalmente plásticos. Desde el exterior se observaron trabajadores en el interior del predio con su casco de protección* (...)".----------

www.paot.org.mx

Mediante oficio número PAOT-05-300/310-25-2011 de fecha trece de abril de dos mil once, esta Subprocuraduría informó al Propietario, Encargado, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra ubicada en calle Chihuahua, número 76, Colonia Progreso Tizapan, Delegación Álvaro Obregón, sobre la denuncia presentada ante esta Procuraduría, a efecto de que realizara las manifestaciones y aportara los elementos de convicción que estimara conducentes, a efecto de que sean considerados en la substanciación del procedimiento administrativo correspondiente.------

Al respecto, el día veintinueve de abril del año en curso, una persona que se ostentó como albacea del inmueble objeto de la denuncia, presentó en esta Procuraduría copia de la siguiente documentación: Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB-3566-2010 con fecha de vencimiento quince de junio de dos mil trece, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2140/09 con fecha de expedición trece de abril de dos mil nueve, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio COMA2541009 con fecha de expedición dieciocho de junio de dos mil nueve, oficio D-96-DSPM/0926/10 de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de fecha veintidós de junio de dos mil diez, así como la Autorización número 326/10 del Instituto Nacional de Antropología e Historia de fecha treinta de junio de dos mil diez.----------

Por otro lado, con fecha veintiocho de abril de dos mil once, se solicitó vía electrónica a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar si se expidió algún Certificado de Uso de Suelo para el predio de referencia, asimismo, si se encuentra en zona patrimonial.----------

En razón de lo anterior, el dieciocho de mayo de dos mil once se recibió el comunicado con folio interno número 1755 y expediente interno DRPP/126/2011, mediante el cual la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que localizó lo siguiente:----------

- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, folio 1064, fecha de expedición veinte de enero de dos mil seis.----------
- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio ICMA1852307, fecha de expedición nueve de julio de dos mil siete.----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades, folio COMA2006508, fecha de expedición veintiocho de abril de dos mil ocho.----------
- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, folio ONRE2415108, fecha de expedición doce de mayo de dos mil ocho.----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades, folio UNJO7975008, fecha de expedición diecinueve de diciembre de dos mil ocho.----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades, folio COMA2541009, fecha de expedición dieciocho de junio de dos mil nueve.----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 52682-181OLUR10, fecha de expedición veintinueve de septiembre de dos mil diez.----------

Posteriormente, el quince de junio del año en curso, se recibió correo electrónico de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano, respecto a si el predio de referencia se encuentra en zona patrimonial, para lo cual, informó que dicha Entidad se encuentra imposibilitada para atender la solicitud realizada, debido a que el nuevo Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, se encuentra en análisis y estudio para su aplicación, por lo que existe a la fecha Acuerdo que suspende temporalmente la gestión de información en materia de uso del suelo, para los predios o inmuebles que se encuentran dentro de los límites geográficos de la Delegación Álvaro Obregón.----------

De igual manera, mediante los oficios PAOT-05-300/300-2017-2011, PAOT-05-300/300-2644-2011 y PAOT-05-300/300-3355-2011 de fechas dos de mayo, treinta y uno de mayo y veintitrés de junio, todos ellos del año en curso, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informar si cuenta con antecedentes para el predio de referencia, proporcionando, en su caso, copia certificada de las siguientes documentales: Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Certificado de Uso del suelo, Memoria descriptiva y Plano de conjunto, cortes y fachadas.----------

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, a través de los oficios DGODU/CDU/977/2011 y DGODU/CDU/1684/2011, de fechas dieciocho de mayo y diecinueve de agosto, ambas del año en curso, informó que se encontraron los siguientes antecedentes: Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de Folio AOB-3566-2010, de fecha quince de junio de dos mil diez, la cual contiene Solicitud de Constancia de Alineamiento número de Folio 2140/2009, Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, folio COMA2541009 y Memoria Descriptiva del Proyecto de los cuales anexó copias certificadas que constan de veintidós hojas, así como un Plano Certificado de Cortes y Fachadas.–

Por otro lado, con fecha dos de mayo de dos mil once, se solicitó vía electrónica a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar si se expidió algún Dictamen de Impacto Urbano para el predio motivo de la denuncia.----------

En razón de lo anterior, el veinte de mayo de dos mil once, se recibió el oficio número DI/381/11 de fecha dieciocho de mayo del año en curso, mediante el cual la Dirección Ejecutiva de Información y Sistemas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, remitió copia de oficio DGAU.11/DOUL/1221 del once de mayo del presente año, en el que se señala lo siguiente "(...) *habiéndose realizado la búsqueda en los archivos de esta Dirección a mi cargo, conformado por Estudios de Impacto Urbano e Informes Preliminares, no se localizaron antecedentes* (...)".----------

Asimismo, el once de agosto del dos mil once, la persona denunciante presentó ante esta Subprocuraduría, copia del oficio de Presentación de Promoción de la Subdirección de Mención Ciudadana y Conciliación folio 393, así como copia del oficio del Instituto de Verificación Administrativa oficio INVEADF/DG/SACC/566/2011 de fecha ocho de abril del presente año.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/310-491-2011 de fecha nueve de mayo 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.-------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los cuales fue admitida la denuncia ciudadana, se refiere a presuntas contravenciones en las materias de uso de suelo, zona patrimonial, impacto vial, agua y drenaje en el predio ubicado en calle Chihuahua, número 76, Colonia Progreso Tizapan, Delegación Álvaro Obregón.----------

Del estudio de los hechos narrados 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.----------

USO DE SUELO Y ZONA PATRIMONIAL

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley; de igual manera, el artículo 44 en dicha Ley dispone los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán contener cláusulas correspondientes a su utilización de conformidad con los programas o determinaciones que a solicitud de los interesados dicte la Administración Pública en aplicación de esta Ley.---------

Asimismo, es oportuno señalar que el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y los artículos, 19 fracción III y IV y 21 fracción II de su Reglamento, establecen que el Registro de los Planes y Programas podrá expedir, entre otros instrumentos, certificados de zonificación para uso específico, uso de suelo permitidos, acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y únicos de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades.----------

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio de referencia, levantando el Acta Circunstanciada respectiva, documental pública que se valora en términos de lo dispuesto en 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 fracción I del Reglamento de la Ley en cita, donde constató que en el predio de referencia se está llevando a cabo una construcción conformada por semisótano, planta baja y primer nivel.----------

Al respecto, de la información proporcionada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se desprende que al predio motivo de la denuncia, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H/4/30 (Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción y treinta porciento mínimo de área libre).----------

Asimismo, de acuerdo al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio COMA2541009, mismo que se utilizó para la obtención de la Manifestación de Construcción folio AOB-3566-2010

al predio citado le aplica la Norma 4 de Áreas de Conservación Patrimonial en donde el uso para vivienda está permitido.----------

Al respecto, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece lo siguiente:-----

"(...) *ARTÍCULO 53.- Para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se deben cumplir los siguientes requisitos (...)*----------

Cuando se trate de zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o área de conservación patrimonial del Distrito Federal, se requiere además, cuando corresponda, el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como la responsiva de un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico.-----

ARTÍCULO 238.- Cualquier demolición en zonas del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o cuando se trate de inmuebles parte del patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial del Distrito Federal requerirá, previo a la licencia de construcción especial para demolición, la autorización por parte de las autoridades federales que corresponden y el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables (...)".----------

Ahora bien, de la información presentada por la persona que se ostenta como albacea del predio denunciado, se desprende que dicho predio cuenta con el Dictamen Técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con número de oficio D-96-DSPM/0926/10, informando entre otras cosas, lo siguiente:----------

"(...) *la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite* ***dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial*** *para que se lleve a cabo la demolición total del inmueble existente con una superficie de 386.10 m^2 en dos niveles (p.b. + 1 nivel), con las medidas necesarias de protección a colindancias y el proyecto de construcción de obra nueva para 14 departamentos en 4 niveles (semisótano, p.b. + 3 niveles) con una altura máxima de 12.50 metros, de acuerdo a los planos y memoria descriptiva presentados (...)".*----------

Asimismo, el predio motivo de la denuncia, cuenta con la Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia número 326/10, el cual manifiesta, entre otras cosas lo siguiente:----------

"(...) ***SE AUTORIZA EL PROYECTO DE INTERVENCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTO HABITACIONAL CON 14 DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO, SOTANO PARA ESTACIONAMIENTO CON UNA CAPACIDAD DE 15 CAJONES EN EL NIVEL -3.00 Y 3 NIVELES PARA DEPARTAMENTOS CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 1246.12 M2, UNA ALTURA MÁXIMA DE 12.80 MTS. A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA*** (...)".----------

Por tal motivo, el predio ubicado en calle Chihuahua, número 76, Colonia Progreso Tizapan, Delegación Álvaro Obregón, cumple con el uso de suelo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. ----------

En virtud de lo anterior, en los rubros de uso de suelo y zona patrimonial, no se constataron, actos, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal.----------

IMPACTO VIAL, AGUA Y DRENAJE

Del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio COMA2541009 se desprende, entre otras cosas, lo siguiente:----------

"(...) *de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 88 párrafo quinto de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Acuerdo invocado, el presente documento está integrado con las opiniones y dictámenes técnicos emitidos por las dependencias del Gobierno del Distrito Federal facultadas para tal efecto, haciendo constar que las posibilidades de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, impacto ambiental, vialidad y uso del suelo* ***PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA (14) CATORCE VIVIENDAS EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 1, 279.60 M²*** *(...)* ***EN EL TOTAL DEL PREDIO****, se transcriben a continuación:*----------

DIRECCIÓN GENERAL DEL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO: *EL CONVENIO DE COORDINACIÓN PARA LA TRANSICIÓN NORMATIVA EN MATERIA DEL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO ESPECÍFICO Y FACTIBILIDADES, FIRMADO EL 14 DE MARZO DE 2007 ENTRE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA Y EL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ESTABLECE LO SIGUIENTE:*----------

- *JUNTO CON LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, EL USUARIO PRESENTARÁ LOS PAGOS POR CONCEPTO DE DERECHOS POR LO SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN HIDRAÚLICA ESTIPULADOS EN LOS ARTÍCULOS 202,203 Y 319-A DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL.*----------

- *LA SEDUVI DETERMINARÁ EL POTENCIAL DE DESARROLLO DE LOS PREDIOS EN EL ÁREA URBANA Y SU FACTIBILIDAD DE SERVICIOS CON BASE EN LOS CONSIDERADOS DE LOS PROGRAMAS DELEGACIONALES Y PARCIALES VIGENTES (...)".*----------

Por otro lado, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, citado con anterioridad, indica que el Convenio de Coordinación para la Transición Normativa en materia del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades firmado el catorce de marzo de dos mil siete entre la Secretaría de Desarrollo Urbano y la Secretaría de Transportes y Vialidad, establece que las obras que deben realizar la Manifestación de Construcción tipo B, deberán autodeterminar y realizar previo a la Manifestación de Construcción, el pago por conceptos de aprovechamientos para prevenir, mitigar, o compensar los efectos del impacto vial de acuerdo a lo establecido en el artículo 319 del Código Financiero del Distrito Federal.----------

Por tal motivo, en los rubros referentes a impacto vial, agua y drenaje, no se constataron, actos, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las

disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal, ya que de conformidad con el certificado referido, únicamente se prevé el pago de los derechos correspondientes.----------

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 Chihuahua, número 76, Colonia Progreso Tizapan, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H/4/30 tal y como se indica en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio COMA2541009.----------
- El predio motivo de la denuncia, cuanta con el Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-3566-2010, vigente hasta el quince de junio de dos mil trece.----------
- Por lo tanto, el predio citado cumple con el uso de suelo previsto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.----------
- Así las cosas, en los rubros de uso de suelo y zona patrimonial, no se constataron, actos, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal.----------
- En los rubros referentes a *impacto vial, agua y drenaje*, no se constataron, actos, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal, ya que de conformidad con el Certificado referido, únicamente se prevé el pago de los derechos correspondientes.----------
- No obstante lo anterior, le corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, asegurarse que la construcción de referencia se apegue a lo establecido en el Registro de Manifestación de Construcción con el que cuenta y al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

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.- La construcción ubicada en calle Chihuahua, número 76, Colonia Progreso Tizapan, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-3566-2010 vigente hasta el quince de junio de dos mil trece, tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio COMA2541009, por lo que no se desprenden actos, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal.---

SEGUNDO.- 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.----------

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

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón.----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. 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.

J.C.M.M.Y.B/AM'R