RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a siete de abril 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, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-2094-SOT-1045, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: --------

ANTECEDENTES

Con fecha cuatro de octubre de dos mil diez, dos personas que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentaron ante este organismo descentralizado escrito de misma fecha mediante el cual denuncian "(...) *Que en el predio ubicado en Calle Fuego núm. 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se esta* (sic) *realizando la construcción de un inmueble, contraviniendo lo previsto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, toda vez que no se esta* (sic) *respetando la zona de área libre permeable* (sic) *y los niveles de construcción permitidos por dicho programa* (...)". --------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-4889-2010, de fecha doce de octubre de dos mil diez, 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-2010-2094-SOT-1045; el acuerdo se notificó a las personas denunciantes en fecha veintidós de octubre del presente año, vía correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-4889-2010, en fechas doce y dieciocho de noviembre del dos mil diez, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, a efecto de realizar el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, en las que se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha doce de noviembre de dos mil diez:

"(...) *desde el espacio público* (...) *se observa un predio de aproximadamente 25 metros de frente en el cual se está llevando a cabo trabajos de construcción* (...) *En el exterior del predio motivo de denuncia, existe una placa rotulada la cual lleva por leyenda: 'MANIFESTACION DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN TIPO B; DIRECCION: FUEGO No. 790 JARDINES DEL PEDREGAL ALVARO OBREGON; D.R.O. JOSE GUADALUPE SANCHEZ GARCIA-0896; No. LICENCIA: AOB3672-2010; VIGENCIA: DEL 21-JUNIO-2010 AL 21-JUNIO-2013', además de una placa metálica que refiere al Sindicato de Trabajadores* (...) *se puede observar el interior del lugar constatando trabajos de cimentación, sin poder determinar el tamaño de la obra que se pretende realizar en el predio motivo de denuncia, además de que en el fondo del predio existen cuartos hechos a base de lámina los cuales presumiblemente son utilizados como oficinas* (...) *Se observan alrededor de 20 trabajadores los cuales realizan el armado de cadenas, también, existe material de construcción consistente en*

www.paot.org.mx

cimbra, cemento, tabique rojo, además de un trompo utilizado para hacer la revoltura (...) en la colindancia izquierda, del predio se observa aun partes de las paredes del antiguo inmueble que fue demolido para la nueva construcción, además de que en el suelo aun se perciben residuos sólidos de manejo especial generados por los trabajos que ahí se realizan (...) existen rótulos con mensajes ambientales y del equipo de seguridad que deben utilizar los trabajadores en el interior de la obra pegados en la barda del predio (...) previa y debida identificación se atiende la presente diligencia con quien dijo llamarse C. Roberto Segundo quien dijo ser el Maestro de la Obra, a quien se le pregunta por el Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra, a quien se le explica el motivo de la visita, manifestando que no había nadie que pudiera atender la presente diligencia por lo que se procede a dejar el Citatorio correspondiente para el día 18 de noviembre del presente año (...)". ---

Reconocimiento de hechos de fecha dieciocho de noviembre de dos mil diez:

"(...) *desde el espacio público (...) se observa la construcción de una obra nueva (...) previa y debida identificación se atiende la presente diligencia con la C. Pamela Ortiz Guerrero, quien se ostenta como la Auxiliar del Residente, quien atiende el Citatorio de fecha 12 de noviembre del presente año, siendo posible notificar el oficio PAOT-05-300/310-379-2010, para que se presentara ante la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial con todas las pruebas que estime pertinentes respecto al uso del suelo y trabajos de construcción, manifestando que el documento se le entregaría al Residente de la Obra para posteriormente presentarse ante esta Entidad (...)".* ----------

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial en fecha doce de noviembre del dos mil diez, pretendió notificar el oficio número PAOT-05-300/310-379-2010, de fecha doce de octubre del dos mil diez, dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, en el cual se señalan las obligaciones que debe cumplir en materia de construcción y uso del suelo, a efecto de que manifestara y presentara las pruebas que a su derecho convinieran, respecto de los hechos denunciados, atendiendo la presente diligencia el C. Roberto Segundo, Maestro de Obra, a quien se le dejó el citatorio correspondiente, por lo que en fecha dieciocho de noviembre del dos mil diez, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio de mérito, llevando a cabo el procedimiento de notificación del mencionado oficio con la C. Pamela Ortiz Guerrero quien se ostentó como Auxiliar de Residente. --

Al respecto, el día veinticinco de noviembre del dos mil diez, se recibió en las instalaciones de esta Subprocuraduría escrito de fecha veinticuatro del mismo mes y año, mediante el cual el C. José Guadalupe Sánchez García, quien se ostenta como Director Responsable de la Obra que se realiza en el predio motivo de denuncia, manifestó lo que a su derecho conviene respecto de los hechos denunciados, anexando copia simple de los siguientes documentos: ----------

- Registro número DRO-0896 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el cual acredita al C. José Guadalupe Sánchez García como Director Responsable de Obra.

- Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio AOB-3672-2010, de fecha veintiocho de mayo de dos mil diez, con fecha de registro ante la Delegación Álvaro Obregón del veintiuno de junio de dos mil diez, ingresada por el Propietario, para el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, la cual señala una zonificación H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre), de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, para la construcción de una vivienda, en una superficie total a construir de 1,769.00 m^2, con una superficie total del predio de 3,017.00 m^2 en 2 niveles, con semisótano y sótano. ----------

- Acuse de recibo del Aviso de manifestación de Construcción Tipo B, con número de trámite 3,672 y fecha veintiuno de junio de dos mil diez, para el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio 15274-183CURA10, expedido el treinta de abril de dos mil diez, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con el cual acredita el uso del suelo con una zonificación H 2/70 (habitacional 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para vivienda aparece permitido, el cual refiere que para la construcción de hasta una vivienda en una superficie máxima de construcción de 1,810.20 m^2 en el total del predio, sujeto a restricciones. ----------

- Memoria Descriptiva Arquitectónica registrada ante la Delegación Álvaro Obregón en fecha veintiuno de junio del dos mil diez, para un proyecto de casa habitación, que se desarrolla en dos niveles, planta principal y planta alta; en la mencionada documental menciona que en el semisótano se encuentran los accesos a la propiedad vehicular y peatonal, 4 estacionamientos, una cava, almacén y espacios no habitables como cuartos de maquinas y bodegas. ----------

- Memoria Descriptiva de Aire Acondicionado y Calefacción para el predio motivo de denuncia. -------

- Memoria Descriptiva de Alberca y Jacuzzi para el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Memoria Descriptiva de Paneles Solares que contendrá el proyecto arquitectónico que se realiza en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Memoria Descriptiva de la Planta de Tratamiento de Aguas Negras y Grises con capacidad de 15 personas para la casa habitación que se construye en el predio motivo de denuncia. ----------

- 10 planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) en copia simple, escala 1:250, ingresados ente la Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón, en fecha veintiuno de junio de dos mil diez, elaborados por "gómez de tuddo arquitectos" para la construcción de una casa habitación en el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-5433-2010, de fecha veinticuatro de noviembre del dos mil diez, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano, adscrito a la Delegación Álvaro Obregón, permitir a personal de esta Entidad consultar los expedientes formados con motivo de las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en la Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----

En relación con lo anterior, con fecha trece de enero del presente año, personal adscrito a esta Subprocuraduría consultó el expediente formado con motivo de las actividades que se realizan en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, en las oficinas que ocupa la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa demarcación territorial, obteniendo copia simple de las siguientes documentales: ----------

- Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio AOB-3672-2010, de fecha veintiocho de mayo de dos mil diez, con fecha de registro ante la Delegación Álvaro Obregón del veintiuno de junio de dos mil diez, ingresada por el Propietario, para el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, la cual señala una zonificación H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre), de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, para la construcción de

www.paot.org.mx

una vivienda, en una superficie total a construir de 1,769.00 m^2, con una superficie total del predio de 3,017.00 m^2 en 2 niveles, con semisótano y sótano. ----------

- Solicitud de Licencia de Construcción Especial para Demolición Total número de folio 2996-2010 de fecha veintiséis de abril del 2010, entregado ante Ventanilla Única el día diecisiete de mayo del dos mil diez, para demoler dos viviendas en dos niveles, con un total de construcción de 900 m^2 en el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Licencia de Construcción Especial para Demolición Total número V.U.06/021/2010/01 y número de folio 2996/2010, con fecha de expedición del dieciocho de mayo del dos mil diez, para demolición total de dos casas habitación de uno y dos niveles respectivamente, con una superficie cubierta para demoler de 900 m^2 en el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Solicitud de Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 8540-2008, de fecha diecinueve de noviembre de dos mil ocho, realizada ante la Delegación Álvaro Obregón, para obtener el alineamiento y número oficial del predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 8540/2008, de fecha veintiséis de noviembre de dos mil ocho, expedida por la Delegación Álvaro Obregón, para el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Memoria Descriptiva Arquitectónica registrada ante la Delegación Álvaro Obregón en fecha veintiuno de junio del dos mil diez, para un proyecto de casa habitación, que se desarrolla en dos niveles, planta principal y planta alta; en la mencionada documental menciona que en el semisótano se encuentran los accesos a la propiedad vehicular y peatonal, 4 estacionamientos, una cava, almacén y espacios no habitables como cuartos de maquinas y bodegas. ----------

- Oficio número SACM/E/TL/CA/2010/000988, de fecha diecisiete de junio de dos mil diez, emitido por la Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante el cual informa que para el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, con número de cuenta 16-31-770-528-01-000-5, no registra adeudos. ----------

- Oficio con número de folio SJ2010002686, emitido por la Subtesorería de la Administración Tributaria San Jerónimo, adscrito a la Tesorería de Gobierno del Distrito Federal, para el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, con número de cuenta 35437331000, con el cual se informa que no registra adeudos. ----------

- Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio 15274-183CURA10, expedido el treinta de abril de dos mil diez, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con el cual acredita el uso del suelo con una zonificación H 2/70 (habitacional 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para vivienda aparece permitido, el cual refiere que para la construcción de hasta una vivienda en una superficie máxima de construcción de 1,810.20 m^2 en el total del predio, sujeto a restricciones. ----------

Aunado a lo anterior, el día tres de febrero del presente año, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGODU/CDU/098/2011, de fecha trece de enero del mismo año, a través del cual el Coordinador de Desarrollo Urbano adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó lo siguiente: ----------

"(...) que ya fue atendida su petición; el día 13 de Enero del presente año, se presentó personal adscrito a la Subprocuraduría (...) a las que se les proporcionó para su consulta y en su caso se sacaron copias de los expedientes del predio en comento, el cual cuenta con: Licencia de Construcción Especial en la modalidad de Demolición No. VU06/021/2010/01, con una vigencia del 18 de mayo de 2010 al 17 de agosto de 2010 y Registro de Manifestación de Construcción con número de folio AOB-3672-2010 en la modalidad de Obra Nueva de 01 Vivienda, con vigencia del 21 (sic) *junio de 2010 al 21 de junio de 2013 (...)".* ----------

Asimismo, en fecha siete de diciembre de dos mil diez, esta Subprocuraduría solicitó a través del sistema de consulta en línea a la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informar la zonificación correspondiente, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón para el predio ubicado en calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, así como si el mencionado predio cuenta con Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades. ----------

En relación con lo anterior, se recibió respuesta en fecha seis de julio del presente año, bajo el número de folio interno 1414, expediente interno DRPP/167/2010, en la que se informa lo siguiente: ----------

"(...) se localizó lo siguiente:

- *Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico folio Nº 15276-182CURA10, de fecha de expedición 06 de abril de 2010, en el cual de conformidad con el Programa Delegacional de desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón (...) le aplica la zonificación H/2/70, en donde el uso de suelo para Vivienda en una superficie a ocupar de 900.00 m2 se encuentra permitido (...)*
- *Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio Nº 15274-183CURA10, de fecha de expedición 30 de abril de 2010, en el cual de conformidad con el Programa Delegacional de desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón (...) le aplica la zonificación H/2/70, en donde el uso de suelo para 01 (una) Vivienda en una superficie a ocupar de 1,810.20 m2 se encuentra permitido (...)*
- *Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Permitido folio Nº TAAR3219608, de fecha de expedición 12 de junio de 2008, en el cual de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón (...) le aplica la zonificación H/2/70 (...)".* ----------

A través del oficio número PAOT-05-300/310-497-2010, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, para la atención de su denuncia; dicho documento se notificó a las personas denunciantes el día tres de enero del presente año, vía correo electrónico. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el capítulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos admitidos para investigación que por esta vía se atienden, son los relativos a las presuntas contravenciones en las materias de construcción y uso del suelo por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

www.paot.org.mx

Del uso de suelo y construcción

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente y aplicable al momento de la presentación de la denuncia ciudadana ante esta Entidad, establece en su artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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. ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 3 fracción XXV dispone que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegaciones del Distrito Federal. ----------

Al respecto, el artículo 48, de la Ley de referencia 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 reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios.----------

Asimismo, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en su artículo 52, que **las disposiciones en materia de construcciones regularán** el uso y ocupación de la vía pública, la nomenclatura y asignación de número oficial, el alineamiento; **las afectaciones y restricciones de construcción, edificación,** modificación, ampliación, reparación, **uso,** mantenimiento y demolición de construcciones; la explotación de yacimientos pétreos; **las responsabilidades de los propietarios y poseedores de inmuebles, así como de los concesionarios y los directores responsables de obra;** el impacto urbano y la forma de garantizar daños y perjuicios a terceros. ----------

Por su parte, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su artículo 47, dispone 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. ----------

En este sentido, el Reglamento referido establece en su artículo 53 fracción I incisos b y c, lo que a la letra sigue: ----------

"(...)

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

I. Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el formato que establezca la Administración, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos:

(...)

b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o ***el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio;***

c) ***Dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados*** *y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipos a utilizar, en los que se* ***debe incluir, como mínimo:*** *croquis de localización del predio, levantamiento del estado actual, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y* ***uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales*** *y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera; cortes y fachadas; cortes por fachada, cuando colinden en vía pública y detalles arquitectónicos interiores y de obra exterior; plantas, cortes e isométricos en su caso, de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, gas, instalaciones especiales y otras, mostrando las trayectorias de tuberías, alimentaciones y las memorias correspondientes.*

Estos planos deben acompañarse de la ***memoria descriptiva, la cual contendrá como mínimo: el listado de locales construidos*** *y áreas libres de que consta la obra, con la superficie y el número de ocupantes o usuarios de cada uno; los requerimientos mínimos de acceso y desplazamiento de personas con discapacidad, cumpliendo con las Normas correspondientes;* ***coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, de acuerdo a los Programas General, Delegacionales y/o Parciales,*** *en su caso; y la descripción de los dispositivos que provean el cumplimiento de los requerimientos establecidos por este Reglamento en cuanto a salidas y muebles hidrosanitarios, niveles de iluminación y superficies de ventilación de cada local, visibilidad en salas de espectáculos, resistencia de los materiales al fuego, circulaciones y salidas de emergencia, equipos de extinción de fuego, y diseño de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de gas y otras que se requieran.*

Estos documentos ***deben estar firmados por el propietario o poseedor, por el Director Responsable de Obra y los Corresponsables*** *en Diseño Urbano y Arquitectónico y en Instalaciones, en su caso.*

De los dos tantos de planos, uno quedará en poder de la Delegación y el otro en poder del propietario o poseedor; *este último tanto debe conservarse en la obra (...)"* ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 253 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, menciona que **se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas,** de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, **la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en ese Reglamento.** ----------

Por otra parte, en la Norma General de Ordenación número 7 inciso c, de la Ley de Desarrollo Urbano establece que en el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento conforme a la Norma de Ordenación General número 1, es decir, medio nivel por abajo del nivel de banqueta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueta. ----------

En la Norma General de Ordenación número 1 párrafo 8, de la Ley de Desarrollo Urbano instituye que **la construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima**

de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación Generales números 2 y 4. ----------

Aunado con lo anterior, la Norma General de Ordenación número 2 inciso a párrafo 4, de la Ley de Desarrollo Urbano establece que los **niveles por debajo del nivel de banqueta pueden ser habitables,** siempre y cuando cumplan con el Reglamento de Construcciones en cuanto a la ventilación e iluminación. Lo anterior, sin rebasar la superficie máxima de construcción y el número de viviendas indicadas en la zonificación. ----------

En este sentido, los días 12 y 18 de noviembre del dos mil diez, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó la visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, documentales públicas que se valoran 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 94 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, documentales públicas con valor probatorio pleno, diligencias en las que el personal actuante hizo constar que en el predio marcado con el número 790 de la Calle Fuego, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se observó la construcción de una obra nueva, en el interior del predio se constataron trabajos de cimentación, sin poder determinar el tamaño de la obra que se pretende realizar. En el exterior de la obra existe una lámina rotulada, la cual lleva por leyenda "MANIFESTACION DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN TIPO B; D.R.O. JOSE GUADALUPE SANCHEZ GARCIA-0896; No. LICENCIA: AOB3672-2010; VIGENCIA: DEL 21-JUNIO-2010 AL 21-JUNIO-2013". ----------

En el caso que nos ocupa, al inmueble en cuestión, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón le corresponde una zonificación **H 2/70** (habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre); donde el uso del suelo **vivienda en dos niveles** aparece como permitido **permitido.** ----------

Sobre este hecho, en fecha trece de enero del presente año, personal adscrito a esta Unidad Administrativa consultó en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón el expediente formado con motivo de las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón; **encontrando,** en dicha consulta **la Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio AOB-3672-2010,** de fecha veintiocho de mayo de dos mil diez, con fecha de registro ante la Delegación Álvaro Obregón del veintiuno de junio de dos mil diez, ingresada por el Propietario, para el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, **la cual señala una zonificación H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre),** de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa demarcación territorial, para la **construcción de una vivienda**, en una **superficie total a construir de 1,769.00 m^2,** con una superficie total del predio de 3,017.00 m^2, **en 2 niveles y semisótano,** la cual **se tramitó al amparo del Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio 15274-183CURA10,** expedido el treinta de abril de dos mil diez, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con el cual **acredita el uso del suelo** para **la construcción de hasta una vivienda en una superficie máxima de construcción de 1,810.20 m^2, en el total del predio, la cual se sujetará a restricciones.** ----------

Al respecto, de acuerdo a lo informado mediante consulta en línea por la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del

Distrito Federal, el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con tres Certificados de Uso del Suelo diferentes; entre los cuales, el mas reciente en fecha de expedición es el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio 15274-183CURA10**, de fecha de expedición treinta de abril de dos mil diez, en el cual **de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón** le aplica la **zonificación H 2/70, en donde el uso de suelo para una vivienda en una superficie a ocupar de 1,810.20 m^2 se encuentra permitido.** ----------

Aunado a esto, derivado de la gestión realizada por esta Entidad, se realizó consulta en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.gob.mx), donde se localizó el **Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio 15274-183CURA10**, expedido el treinta de abril de dos mil diez, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, con el cual **acredita el uso del suelo con una zonificación H 2/70** (habitacional 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para vivienda aparece permitido**, el cual refiere que para la construcción **de hasta una vivienda en una superficie máxima de construcción de 1,810.20 m^2, en el total del predio se sujetará a restricciones.** ----------

Por otra parte, en la consulta al expediente formado con motivo de los trabajos de construcción en el predio motivo de denuncia, efectuada en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, también se obtuvo copia simple de la Memoria Descriptiva del proyecto que se realiza en el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, registrada ante Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón en fecha veintiuno de junio del dos mil diez, de la que se desprende la siguiente información: ----------

Memoria Descriptiva registrada ante la Delegación Álvaro Obregón de fecha de registro veintiuno de junio del dos mil diez

Fecha de recepción y registro	**21 de diciembre del 2010**
Uso o destino	**Habitacional**
Número de niveles	**2**
Número de viviendas	**1**
Semisótano	**Si** *(60 centímetros sobre nivel de banqueta)*
Características	**M2**
Superficie del predio	3,017.00
Superficie de desplante	895.00
Superficie total por construir	1,796.00
Superficie Total de la Planta Alta (2° Nivel)	594.00
Superficie Total de la Planta Baja (1° Nivel)	524.00
Superficie Total de la Planta de Acceso (Semisótano)	895.00

Aunado con lo anterior, el C. José Guadalupe Sánchez García, quien se ostenta como Director Responsable de la Obra que se realiza en el predio motivo de denuncia, el día veinticinco de noviembre del dos mil diez, presentó ante esta Entidad escrito, al cual le anexó, entre otros 10 planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) en copia simple, escala 1:250, ingresados ante la Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón, en fecha veintiuno de junio de dos mil diez, elaborados por "gómez de tuddo arquitectos" para la construcción de una casa habitación, los cuales se identifican con las siguientes claves: ar 01 01, ar 01 02, ar 01 03, ar 01 04, ar 01 05, ar

01 06, ar 01 07, ar 01 08, ar 01 09, ar 01 10, obteniendo como resultado del análisis de los planos identificados con las claves ar 01 04, ar 01 07 y ar 01 08 los siguientes datos: ----------

Planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), registrados ante la Delegación Álvaro Obregón en fecha veintiuno de junio del dos mil diez

Fecha de recepción y registro	**21 de junio del 2010**
Referencia del Plano	**Planta de Acceso (semisótano)**
Clave	**ar 01 04**
Espacios habitables en semisótano	**Cantidad**
cava	1
Cuarto de lavado	1
baño	3
Cuarto de Seguridad	1
Referencia del Plano	**Secciones 01, 02 (cortes)**
Clave	**ar 01 07**
Espacios habitables en semisótano	**Cantidad**
Cuarto de Cardio	1
Baño	1
Cuarto de lavado	1
Cuarto de servicio	2
Estudio	1
Cava	1
Referencia del Plano	**Secciones 01, 02 (cortes)**
Clave	**ar 01 08**
Espacios habitables en semisótano	**Cantidad**
Cuarto de Seguridad	1
Cocineta	1

En este sentido, considerando la información contenida en las documentales que obran en el expediente al rubro citado, para la substanciación de la denuncia, esta Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial determina que no existen contravenciones en materias de uso del suelo y construcción, ya que la obra que se lleva a cabo en el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con las debidas autorizaciones para la construcción de una obra nueva de una vivienda, consistentes en **Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio AOB-3672-2010,** de fecha veintiocho de mayo de dos mil diez, **la cual señala una zonificación H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre),** de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa demarcación territorial, para la **construcción de una vivienda**, en una **superficie total a construir de 1,769.00 m^2, en 2 niveles y un semisótano** y **Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio 15274-183CURA10**, expedido el treinta de abril de dos mil diez, con el cual se acredita la obra que se realiza en el predio de mérito. ----------

Cabe mencionar, que con la Planta de Acceso (semisótano) como lo denomina el proyecto arquitectónico que se realiza en el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, no existen contravenciones en las materia de uso del suelo y construcción, toda vez que ésta tiene una altura máxima de 60 centímetros sobre el nivel de banqueta de acuerdo al análisis realizado a los planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), escala 1:250, ingresados ante la Delegación Álvaro Obregón, en fecha veintiuno de junio de dos mil diez, por lo que no se infringe la Norma General de Ordenación número 7 inciso c, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

Asimismo, por cuanto hace a los espacios habitables encontrados en la Planta de Acceso (semisótano), de acuerdo a la Norma General de Ordenación número 2 inciso a, párrafo 4, de la Ley de Desarrollo Urbano mandata, entre otros, que estos pueden ser habitables, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción, y de acuerdo al análisis realizado a los planos arquitectónicos y memoria descriptiva registrados ante la Delegación Álvaro Obregón en fecha veintiuno de junio del dos mil diez, la superficie máxima a construir en el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, es de 1,796.00 m2, cuantificando la Planta de Acceso (semisótano), Planta Baja y Planta Principal, por lo tanto no se encuentran desacatos a la mencionada Norma. ----------

Sin embargo, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, no deberá otorgar el Visto Bueno de Uso y Ocupación para la obra que se realiza en el predio motivo de denuncia, en tanto la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Demarcación Territorial no realice la visita de verificación correspondiente, para comprobar que se da cumplimiento a lo establecido en la Norma General de Ordenación número 2 inciso a párrafo 4, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la cual ordena, entre otros, que los niveles por debajo del nivel de banqueta pueden ser habitables, siempre y cuando cumplan con el Reglamento de Construcciones en cuanto a la ventilación e iluminación. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. Esta Subprocuraduría cuenta con elementos suficientes para determinar que no existen contravenciones en las materias de uso del suelo y construcción respecto del predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, toda vez que cuenta con las debidas autorizaciones para la construcción de una vivienda, consistentes en **Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio AOB-3672-2010,** de fecha veintiocho de mayo de dos mil diez, **la cual señala una zonificación H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre),** de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, para la **construcción de una vivienda**, en una **superficie total a construir de 1,769.00 m^2, en 2 niveles y un semisótano** y **Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio 15274-183CURA10,** expedido el treinta de abril de dos mil diez, con el cual se acredita la obra que se realiza en el predio de mérito, cabe mencionar, que el total a construir que se exhibe en el proyecto arquitectónico del predio motivo de denuncia, se acredita con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo anteriormente mencionado . ----------

2. Por cuanto hace a la Planta de Acceso (semisótano), del proyecto arquitectónico que se realiza en el predio ubicado en Calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, no se encuentran contravenciones a las Normas Generales de Ordenación números 7 inciso c y 2 inciso a párrafo 4, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que la Planta de Acceso (semisótano) no rebasa el 1.80 metros de altura máxima permisible y los espacios habitables encontrados en la Planta de Acceso (semisótano) pueden ser habitables al no colmar los 1,810.20 m^2 de la superficie total a

construir permitida, de acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio 15274-183CURA10. ----------

3. Sin embargo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, no deberá otorgar el Visto Bueno de Uso y Ocupación para la obra que se realiza en el predio ubicado en calle Fuego número 790, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, en tanto la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Demarcación Territorial no realice la visita de verificación correspondiente, para comprobar que se da cumplimiento a lo establecido en la Norma General de Ordenación número 2 inciso a párrafo 4, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la cual ordena, entre otros, que los niveles por debajo del nivel de banqueta pueden ser habitables, siempre y cuando cumplan con el Reglamento de Construcciones en cuanto a la ventilación e iluminación. ----------

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.- Se dejan a salvo los derechos de las personas denunciantes para que en el momento en que tenga conocimiento de actos, hechos u omisiones que pudieran representar posibles violaciones en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría.----------

SEGUNDO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracciones 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 Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos, para su archivo y resguardo. ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación 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.- **Lic. Miguel Angel Cansino Aguilar.**- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.- Presente.
LAM/SBM