EXPEDIENTE: PAOT-2014-IO-57-SOT-24

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiocho de abril de dos mil quince. ----------

La Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III, 30 BIS, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, 90 fracción I y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-IO-57-SOT-24, relacionado con la investigación de oficio realizada por este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha diecisiete de julio de dos mil catorce, el Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial ordenó el inicio de investigación de oficio y la realización de la investigación a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, a fin de constatar el cumplimiento a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial por la construcción que se está llevando a cabo en el predio ubicado Calzada de las Águilas número 440, Colonia Ampliación Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Radicación de fecha primero de agosto de dos mil catorce, admitió a trámite la investigación de oficio antes mencionada respecto a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción derivado de las obras que se realizan en el predio ubicado en Calzada de las Águilas número 440, Colonia Ampliación Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón; radicándose al interior de esta unidad administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2014-IO-57-SOT-24. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría, acudió al lugar relacionado con los hechos investigados, levantando las actas circunstanciadas correspondientes en las que se asentó lo siguiente: ----

Día dieciocho de junio de dos mil catorce

"(...) *SE DESPLANTA UN CUERPO CONSTRUCTIVO* (...) *CON PREPARACIÓN PARA UN CUARTO NIVEL, MISMO QUE ES REALIZADO CON MUROS DE TABIQUE CONFINADOS EN*

MARCOS RÍGIDOS CON LOSA DE ENTREPISO DE CONCRETO ARMADO. (...) UNA LONA CON LOS SIGUIENTES DATOS: (...) MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO "B", MODALIDAD DE OBRA NUEVA (...) USO: HABITACIONAL PLURIFAMILIAR; AUTORIZACIONES: MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO "B" PARA OBRA NUEVA FOLIO Y REGISTRO No. AOB/3611/2013; FECHA DE EXPEDICIÓN: 20-AGOSTO-2013; VIGENCIA AL 20-AGOSTO-2016; CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO FOLIO No. 10661-151RECA13, FECHA DE EXPEDICIÓN 24 DE ABRIL DE 2013, (...) LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL No. VU06/001/2013/01; (...) DECLARATORIA DE CUMPLIMIENTO AMBIENTAL FOLIO No. 11474/2013 DE FECHA 22 DE MAYO DE 2013 (...)" -------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4281-2014 de fecha veinte de agosto de dos mil catorce se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar si cuenta con antecedente de dictamen de impacto urbano y de Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de investigación. En respuesta, a través de oficio SEDUVI/DGAU/18565/2014 recibido en fecha nueve de septiembre de dos mil catorce dicha Dirección informó contar con registro de nueve Certificados de Zonificación de Uso del Suelo, los cuales serán remitidos posteriormente, y señaló no contar con antecedentes de dictamen de impacto urbano. ------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4280-2014 de fecha veinte de agosto de dos mil catorce se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informar si cuenta con autorización en materia de impacto ambiental para el predio. En respuesta, a través de oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/010467/2014 recibida en fecha trece de octubre de dos mil catorce, dicha Dirección General informó contar con el expediente DEIA-DCA-185/2013 integrado en virtud de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental para el proyecto denominado "Residencial Las Águilas" consistente en la construcción de un edificio; remitiendo copia simple del formato de ingreso folio 04014/2013 de fecha cinco de febrero de dos mil trece de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental para conjuntos habitacionales, conjuntos habitacionales mixtos y oficinas de hasta diez mil metros cuadrados totales de construcción; para un proyecto consistente en la construcción de un edificio bajo régimen de condominio en un predio que cuenta con una superficie total de 1,249.53 m^2, para el que se proyecta la construcción de doce departamentos en dos niveles sobre nivel de banqueta (1,666.25 m^2) además de un semisótano destinado para un estacionamiento (803.84 m^2) sobre un área de desplante de 827.56 m^2. ------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4279-2014 de fecha veinte de agosto de dos mil catorce se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción. En respuesta, a través de oficio DGODU/CDU/1293/2014 recibido en fecha diez de septiembre de dos mil catorce la Coordinación de Desarrollo Urbano de esa Dirección General informó contar con las siguientes documentales: ----------

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 4040/12 expedida el dos de agosto de dos mil doce; donde se señala que el predio tiene una restricción de 10.00 metros al frente, indicando que el predio se encuentra en zona minada. ----------
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio AOB-3611-2013 vigente del veinte de agosto de dos mil trece al veinte de agosto de dos mil dieciséis, en la cual se señala la construcción de doce viviendas en tres niveles con una superficie total por construir de 3,283.40 m^2, desplantada en 832.36 m^2; proporcionando un área libre de 417.17 m^2 (33.38%), con estacionamiento descubierto de 252.00 m^2 y uno cubierto de 808.67 m^2 para cincuenta y un cajones de estacionamiento. ----------
- Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición con folio 6069/2012 vigente del nueve de enero de dos mil trece al ocho de abril de dos mil trece, para la demolición de un inmueble edificado en dos niveles y semisótano en una superficie para demoler de 882.00 m^2. -------
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental para demolición con folio 3060/2012 de fecha cinco de noviembre de dos mil doce, para la demolición de un inmueble de dos niveles y un semisótano con superficie de 882.00 m^2. ----------
- Memoria Descriptiva del Proyecto. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10661-151RECA13 expedido el veinticuatro de abril de dos mil trece en el cual se señala que aplica la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200 m^2 de la superficie del terreno); asimismo, le aplica la zonificación HC 3/30/B (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja con una vivienda por cada 100 m^2 de la superficie del terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada de las Águilas tramo T-U de: Calle Petreles a Calzada de los Leones, aplica un 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de cajones para estacionamiento. Señalando que para la zonificación H 3/50/MB se permite una superficie máxima de construcción de 1,874.295 m^2 con máximo seis viviendas y para la zonificación HC 3/30/B se permite una superficie máxima de construcción de 2,624.0136 m^2, una superficie máxima de construcción para el uso de comercio de 874.671 m^2 con máximo doce viviendas; considerando que la superficie total del predio es de 1,249.53 m^2. ----------
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental para modificación, ampliación, sustitución de infraestructura, conservación y mantenimiento con folio 11474/2013 de fecha veintidós de mayo de dos mil trece, para la modificación del proyecto "Residencial Águilas" con folio 02930/2013, referente a un edificio bajo régimen de condominio para el que ahora se proyecta la construcción de doce departamentos en tres niveles sobre nivel de banqueta (2,474.73 m^2) además de un semisótano destinado para un estacionamiento (808.67 m^2) sobre un área de desplante de 832.36 m^2. ----------

EXPEDIENTE: PAOT-2014-IO-57-SOT-24

Mediante oficio PAOT-05-300/300-0717-2015 de fecha trece de febrero de dos mil quince se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizar acciones de verificación en materia de uso de suelo, por cuanto hace al número de niveles. En respuesta, a través de oficio INVEADF/DVMAC/1364/2015 recibido en fecha cinco de marzo de dos mil quince, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central de dicha Coordinación informó que en fecha veinticinco de febrero de dos mil quince ejecutó orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/375/2015 la cual se encuentra en substanciación. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-0718-2015 de fecha trece de febrero de dos mil quince se solicitó a la Dirección General de Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón instrumentar visita de verificación en materia de construcción. En respuesta, a través de oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/1112/2015 recibido en fecha veinticinco de marzo de dos mil quince la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras de esa Dirección General informó que en fecha nueve de septiembre de dos mil trece inicio procedimiento administrativo con expediente 300/UDVO/2013; posteriormente en fecha cinco de febrero de dos mil quince emitió acuerdo en el que ordena la suspensión como medida de seguridad, estado que fue retirado en diez de febrero del mismo año; siendo que actualmente el expediente se encuentra en proceso de valoración y calificación para emitir la resolución administrativa que corresponda. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación son los relativos a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo y construcción derivado de las obras que se realizan en el predio ubicado en Calzada de las Águilas número 440, Colonia Ampliación Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón; 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. ----------

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

Del Uso de Suelo

La Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal, dispone en su artículo 43, 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. ----------

Asimismo, en su artículo 3 fracción XXV y XXVI y 48 de la Ley en cita, señala que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y 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 asentamiento humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. ----------

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón al predio ubicado en Calzada de las Águilas número 440, Colonia Los Alpes, le aplica la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200 m^2 de la superficie del terreno); asimismo, le aplica la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad baja con una vivienda por cada 100 m^2 de la superficie del terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada de las Águilas tramo T-U de: Calle Petreles a Calzada de los Leones, donde el uso de suelo para vivienda unifamiliar y plurifamiliar se encuentra permitido. ----------

Asimismo, de la consulta realizada al Centro de Información Urbana para el Desarrollo y Administración de la Ciudad de México de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (http://ciudadmx.df.gob.mx/), se ratifica que al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200 m^2 de la superficie del terreno) y HC 3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad baja con una vivienda por cada 100 m^2 de la superficie del terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada de las Águilas tramo T-U de: Calle Petreles a Calzada de los Leones; observando que existen diversos antecedentes de trámite de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de los años dos mil diez, dos mil once y dos mil doce. ----------

Cabe señalar que de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó contar con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 10661-151RECA13 expedido el veinticuatro de abril de dos mil trece; el cual certifica que aplica la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200 m^2 de la superficie del terreno); asimismo, le aplica la zonificación HC 3/30/B (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja con una vivienda por cada 100 m^2 de la superficie del terreno)

que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada de las Águilas tramo T-U de: Calle Petreles a Calzada de los Leones, aplica un 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de cajones para estacionamiento. Señalando que para la zonificación H 3/50/MB se permite una superficie máxima de construcción de 1,874.295 m^2 con máximo seis viviendas y para la zonificación HC 3/30/B se permite una superficie máxima de construcción de 2,624.0136 m^2, una superficie máxima de construcción para el uso de comercio de 874.671 m^2 con máximo doce viviendas; considerando que la superficie total del predio es de 1,249.53 m^2; mismo que fue utilizado para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio AOB-3611-2013; por lo tanto, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informar si emitió dicho Certificado. ----------

En este sentido, derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató una obra en proceso conformada por un cuerpo constructivo de cuatro niveles de altura y un semisótano. ----------

En razón de lo anterior, el artículo 96 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal prevé que la contravención a dicha Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda; serán sancionados por la autoridad administrativa competente con demolición o retiro parcial o total. ----------

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central de la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal informó que en fecha veinticinco de febrero de dos mil quince ejecutó orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/375/2015, la cual se encuentra en substanciación. ----------

En virtud de lo anterior, corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal substanciar el procedimiento iniciado con la visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/375/2015; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, incluyendo la demolición del nivel excedente al permitido por la zonificación, de conformidad con el artículo 96 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; toda vez que del reconocimiento de hechos se constató la preparación de un cuatro nivel; siendo que únicamente se permiten tres niveles de altura; informando a esta Subprocuraduría el resultado de sus actuaciones. ----------

De la construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo

ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberá registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

Asimismo, el artículo 48 del Reglamento en cita prevé que para registrar la manifestación de construcción de una obra, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. La misma autoridad entregará al interesado la manifestación de construcción registrada y una copia del croquis o los planos y demás documentos técnicos con sello y firma original, a partir de ese momento el interesado podrá iniciar la construcción. ----------

De conformidad con el artículo 50 de dicho Reglamento, una vez registrada la manifestación de construcción, la autoridad revisará los datos y documentos ingresados y verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. ----------

Asimismo, el artículo 66 del multicitado Reglamento establece que si del resultado de la visita al inmueble y del cotejo de la documentación correspondiente se desprende que la obra no se ajustó a la manifestación de construcción registrada, la Administración ordenara al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias, conforme a este Reglamento y en tanto éstas no se ejecuten, la Delegación no autorizara el uso y ocupación de la obra. En este sentido la Administración está facultada para ordenar la demolición total o parcial de una obra, con cargo al propietario, que se haya ejecutado en contravención a este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan, de conformidad con el artículo 67 de ordenamiento en comento. ----------

Asimismo, el artículo 246 del Reglamento en cita prevé que la autoridad competente impondrá las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes en los términos de este Reglamento y demás disposiciones aplicables, independientemente de la responsabilidad civil o penal que resulte. ----------

En este sentido, derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató una obra en proceso conformada por un cuerpo constructivo cuatro niveles de altura; observando un letrero en el cual se señala Manifestación de Construcción Tipo "B" para obra nueva, folio y registro No. AOB/3611/2013, expedida el veinte de agosto de dos mil trece con vigencia al veinte de agosto de dos mil dieciséis. ----------

Aunado a lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó contar con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio AOB-3611-2013 vigente del veinte de agosto de dos mil trece al veinte de

agosto de dos mil dieciséis, en la cual se señala la construcción de doce viviendas en tres niveles con una superficie total por construir de 3,283.40 m^2, desplantada en 832.36 m^2; proporcionando un área libre de 417.17 m^2 (33.38%), con estacionamiento descubierto de 252.00 m^2 y uno cubierto de 808.67 m^2 para cincuenta y un cajones de estacionamiento; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 4040/12 expedida el dos de agosto de dos mil doce; donde se señala que el predio tiene una restricción de 10.00 metros al frente, indicando que el predio se encuentra en zona minada; Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición con folio 6069/2012 vigente del nueve de enero de dos mil trece al ocho de abril de dos mil trece, para la demolición de una superficie de 882.00 m^2; Declaratoria de Cumplimiento Ambiental para demolición con folio 3060/2012 de fecha cinco de noviembre de dos mil doce, para la demolición de un inmueble de dos niveles y un semisótano con superficie de 882.00 m^2; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10661-151RECA13 expedido el veinticuatro de abril de dos mil trece; Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 11474/2013 de fecha veintidós de mayo de dos mil trece, para la modificación del proyecto "Residencial Águilas" con folio 02930/2013, referente a un edificio bajo régimen de condominio para el que ahora se proyecta la construcción de doce departamentos en tres niveles sobre nivel de banqueta (2,474.73 m^2) además de un semisótano destinado para un estacionamiento (808.67 m^2) sobre un área de desplante de 832.36 m^2 y Memoria Descriptiva del Proyecto.

Asimismo, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón informó contar con procedimiento administrativo 300/UDVO/2013 el cual se encuentra en valoración y calificación; por lo tanto corresponde a dicha Dirección remitir a esta Subprocuraduría copia de la resolución que se emita dentro del procedimiento en cita, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; incluyendo la demolición del nivel excedente, toda vez que en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio AOB-3611-2013 se señalan tres niveles de construcción y derivado del reconocimiento de hechos se constató la preparación de un cuarto nivel. ----------

Cabe señalar, que en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 4040/12 expedida el dos de agosto de dos mil doce; donde se señala que el predio se encuentra en zona minada; por lo tanto, no se otorgara registro ni licencia de construcción, si previamente no demuestra mediante estudio de mecánica de suelos la inexistencia de problemas de estabilidad en el subsuelo; siendo que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó contar con antecedentes de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 11474/2013 de fecha veintidós de mayo de dos mil trece, para la modificación del proyecto "Residencial Águilas" con folio 02930/2013, referente a un edificio bajo régimen de condominio para el que ahora se proyecta la construcción de doce departamentos en tres niveles sobre nivel de banqueta (2,474.73 m^2) además de un semisótano destinado para un estacionamiento (808.67 m^2) sobre un área de desplante de 832.36 m^2 para la cual se presentó estudio de mecánica de suelos; por lo tanto, corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la

EXPEDIENTE: PAOT-2014-IO-57-SOT-24

Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informar si cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 11474/2013 y 02930/2013, remitiendo copia simple de la misma. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- Al predio ubicado en Calzada de las Águilas número 440, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón le aplica la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200 m^2 de la superficie del terreno); asimismo, le aplica la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad baja con una vivienda por cada 100 m^2 de la superficie del terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada de las Águilas tramo T-U de: Calle Petreles a Calzada de los Leones; donde el uso de suelo para vivienda unifamiliar y plurifamiliar se encuentra permitido. ----------

- De la consulta realizada al Centro de Información Urbana para el Desarrollo y Administración de la Ciudad de México de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (http://ciudadmx.df.gob.mx/), se localizó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10661-151RECA13 expedido el veinticuatro de abril de dos mil trece con el cual certifica la aplicación de la zonificación mencionada en el párrafo anterior; en el cual se especifica que para la zonificación H 3/50/MB se permite una superficie máxima de construcción de 1,874.295 m^2 con máximo seis viviendas y para la zonificación HC 3/30/B se permite una superficie máxima de construcción de 2,624.0136 m^2, una superficie máxima de construcción para el uso de comercio de 874.671 m^2 con máximo doce viviendas; considerando que la superficie total del predio es de 1,249.53 m^2. ----------

- Derivado del reconocimiento de hechos se constató una obra en proceso conformada por un cuerpo constructivo de tres niveles de altura con la preparación de un cuarto nivel; asimismo, se observó un letrero en el cual se señala Manifestación de Construcción Tipo "B" para obra nueva, folio y registro No. AOB/3611/2013, expedida el veinte de agosto de dos mil trece con vigencia al veinte de agosto de dos mil dieciséis. ----------

- Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal substanciar el procedimiento iniciado con la visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/375/2015; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, incluyendo la demolición del nivel excedente al permitido por la zonificación, de conformidad con el artículo 96 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; toda vez que del

reconocimiento de hechos se constató la preparación de un cuatro nivel; siendo que únicamente se permiten tres niveles de altura. ----------

- La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó contar con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio AOB-3611-2013 vigente del veinte de agosto de dos mil trece al veinte de agosto de dos mil dieciséis; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 4040/12 expedida el dos de agosto de dos mil doce; donde; Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición con folio 6069/2012 vigente del nueve de enero de dos mil trece al ocho de abril de dos mil trece, para la demolición de una superficie de 882.00 m^2; Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 3060/2012 de fecha cinco de noviembre de dos mil doce para la demolición de una superficie de 882.00 m^2; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10661-151RECA13 expedido el veinticuatro de abril de dos mil trece; Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 11474/2013 de fecha veintidós de mayo de dos mil trece, para la modificación del proyecto "Residencial Águilas" con folio 02930/2013, referente a un edificio bajo régimen de condominio para el que ahora se proyecta la construcción de doce departamentos en tres niveles sobre nivel de banqueta (2,474.73 m^2) además de un semisótano destinado para un estacionamiento (808.67 m^2) sobre un área de desplante de 832.36 m^2 y Memoria Descriptiva del Proyecto. ----------

- Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informar si cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 11474/2013 y 02930/2013, remitiendo copia simple de la misma. ----------

- La Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón informó contar con procedimiento administrativo 300/UDVO/2013 el cual se encuentra en valoración y calificación; por lo tanto corresponde a dicha Dirección remitir a esta Subprocuraduría copia de la resolución que se emita dentro del procedimiento en cita, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; incluyendo la demolición del nivel excedente, toda vez que en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio AOB-3611-2013 se señalan tres niveles de construcción y derivado del reconocimiento de hechos se constató un cuerpo constructivo de cuarto niveles. ----------

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. ----------

EXPEDIENTE: PAOT-2014-IO-57-SOT-24

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.- Al predio ubicado en Calzada de las Águilas número 440, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón le aplica la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200 m^2 de la superficie del terreno); asimismo, le aplica la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad baja con una vivienda por cada 100 m^2 de la superficie del terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada de las Águilas tramo T-U de: Calle Petreles a Calzada de los Leones; asimismo, de la consulta realizada al Centro de Información Urbana para el Desarrollo y Administración de la Ciudad de México de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (http://ciudadmx.df.gob.mx/) se tiene conocimiento del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10661-151RECA13 expedido el veinticuatro de abril de dos mil trece en el cual se especifica que para la zonificación H 3/50/MB se permite una superficie máxima de construcción de 1,874.295 m^2 con máximo seis viviendas y para la zonificación HC 3/30/B se permite una superficie máxima de construcción de 2,624.0136 m^2, una superficie máxima de construcción para el uso de comercio de 874.671 m^2 con máximo doce viviendas; considerando que la superficie total del predio es de 1,249.53 m^2. ----------

SEGUNDO.- Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal substanciar el procedimiento iniciado con la visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/375/2015; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, incluyendo la demolición del nivel excedente al permitido por la zonificación, de conformidad con el artículo 96 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; toda vez que del reconocimiento de hechos se constató la preparación de un cuatro nivel; siendo que únicamente se permiten tres niveles de altura; informando a esta Subprocuraduría el resultado de sus actuaciones. ----------

TERCERO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón remitir a esta Subprocuraduría copia de la resolución que se emita dentro del procedimiento 300/UDVO/2013, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; incluyendo la demolición del nivel excedente, toda vez que en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio AOB-3611-2013 se señalan tres niveles de construcción y derivado del reconocimiento de hechos se constató la preparación de un cuarto nivel. ----------

EXPEDIENTE: PAOT-2014-IO-57-SOT-24

CUARTO.- Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informar si cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 11474/2013 y 02930/2013, remitiendo copia simple de la misma. ----------

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 Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. ----------

SÉPTIMO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón; para los efectos procedentes de acuerdo al resultado de las conclusiones de la presente Resolución. ----------

Así lo proveyó y firma el C. Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

Con fundamento en el artículo 57 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, por ausencia del Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial firma la Lic. Magaly Retana Roa en su carácter de Directora de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial.

C.c.p.-Lic. Miguel Angel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento mediante correo electrónico.

CMRR/MBC/RMGG