RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta de abril de dos mil doce. ----------

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; 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-2388-SOT-1182, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez, 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 este Organismo Descentralizado, escrito de misma fecha, mediante el cual denunció ante esta institución "(...) *Que en la Calle Hidalgo número 115, Colonia Progreso Tizapan* (sic), *Delegación Álvaro Obregón, entre Calle Veracruz y Avenida Toluca, se esta llevando a cabo la construcción de un edificio de departamentos, que se presume carece de autorizaciones* (...) *incluyendo las relacionadas con el uso de suelo, factibilidad de servicios, impacto vial, entre otros* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-5659-2010, de fecha ocho de diciembre de dos mil diez, admitió a trámite la denuncia en lo que se refiere a los posibles incumplimientos en materia de uso de suelo, construcción, factibilidad de servicios e impacto vial, derivado de las obras que se realizan en el predio ubicado en Calle Hidalgo número 115, Colonia Progreso Tizapan, Delegación Álvaro Obregón; radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias del Ordenamiento Territorial bajo el número de expediente PAOT-2010-2388-SOT-1182; dicho acuerdo se notificó mediante cédula de notificación en fecha siete de enero de dos mil once. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-5659-2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, de fechas once de enero de dos mil once y once de abril de dos mil doce, levantándose las actas circunstanciadas respectivas, en donde desde el espacio público se constató lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha once de enero de dos mil once: ----------

> "(...) *Se observa un inmueble en obra negra consistente en un semisótano y un primer nivel, el cual aun cuenta con cimbra, así como castillos que proyectan la construcción de un nivel o mas. Sobre la banqueta se observa un tocón viejo, algunos pedazos de madera y tres cubetas. Por debajo de ello y frente al inmueble se encuentra colocado un remolque con el logotipo "Hidalgo Residencial San Ángel www.residencialhidalgosanangel Informes 5550 1657." No se observan los datos del registro de obra. Es importante señalar que al momento de solicitar la presencia del Propietario, Poseedor y/o*

Director Responsable de Obra, una persona del sexo masculino quien dijo ser el encargado y quien al ser cuestionado sobre los datos del Registro de Obra, señala que acaban de quitar la manta pues están haciendo algunos retoques en la fachada; en ese momento saca del interior del predio una manta con los siguientes datos: " Licencia de Construcción Especial No. 3046-2010; Tipo de Licencia de Construcción Especial: Demolición; Domicilio: Hidalgo No. 115 Col. Progreso Tizapan, Delegación Álvaro obregón C.P 01080 México D.F.; Corresponsable en Seguridad Estructural: Ing. Jaime Ortiz Pulido No. Reg. 0095; Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico: Arq. Rosenda Irma Saldaña Jauregui, No. Reg. 0092 Vigencia: del 20 de mayo de 2010 al 19 de agosto de 2010. Por otro lado, desde el espacio público se puede ver el interior del inmueble, observándose en el semisótano material de construcción (grava, cemento), una carretilla, una revolvedora, garrafones de agua, un baño portátil, varilla, acumulación de escombro (madera, residuos sólidos de manejo especial, cascajo) y residuos sólidos urbanos. Al momento de la realización de la diligencia, se observan trabajando alrededor de siete trabajadores. Al respecto, del impacto vial, se observa a lo largo de la calle Hidalgo vehículos estacionados sobre el arroyo vehicular y sobre las banquetas. En la esquina que conforman las calles de Hidalgo y Avenida Toluca, se observa colocado en un poste de luz una manta publicitando los departamentos del predio de mérito, tapando la placa del nombre de la calle (...)".

Reconocimiento de hechos de fecha once de abril de dos mil doce: ----------

"(...) *Se observa el inmueble consistente en dos torres departamentales totalmente concluido en cuatro niveles y un semisótano. No obstante, se constató un excedente de más de un metro de altura que no concuerda con los planos arquitectónicos proporcionados por el presunto responsable de los hechos denunciados y que obran en el expediente al rubro citado, el cual parecieran ser cuartos de azotea (...) Se constatan indicios, como una ventana abierta y macetas en uno de los balcones, que supone que el inmueble se encuentra habitado (...)".*

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio número PAOT-05-300/310-552-2010, de fecha ocho de diciembre de dos mil diez, dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, mediante el cual se le hizo de conocimiento la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones a las que está sujeto de conformidad con la legislación ambiental y urbana vigente en el Distrito Federal; a fin de que manifestara y remitiera las pruebas que a su derecho convinieren; dicho oficio se notificó, el día once de enero de dos mil once, a quien se ostentó como residente de la obra.----------

En relación con lo anterior, con fecha diecisiete de enero de dos mil once, quien se ostentó como apoderado legal del propietario del predio objeto de denuncia, presentó ante esta Subprocuraduría el escrito de misma fecha, a través del cual proporcionó copia simple de las siguientes documentales: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva, número 2989 folio AOB-2989-2010, con fecha de recepción diecisiete de mayo de dos mil diez y vencimiento en fecha diecisiete de mayo de dos mil trece, registrando una superficie total de predio de 303 m², una superficie de desplante de 210 m², con una superficie total por construir de 832.95 m², de los cuales 188.82 m² son para estacionamiento cubierto, para la construcción de 15 (quince) viviendas en 4 (cuatro) niveles, manteniendo un área libre de 93 m² correspondiente a un 30.69% de la superficie del predio. ----------

- Constancia de Alineamiento y/o Número oficial folio 1517/09, de fecha de expedición diecinueve de marzo de dos mil nueve, para el predio ubicado en Calle Hidalgo número 115, Colonia Progreso Tizapan, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio GAAG2191009, con fecha de expedición dieciocho de mayo de dos mil nueve, en donde certifica que al predio de referencia le corresponde la zonificación H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), aplicándole la Norma 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, permitiendo la construcción de hasta (16) dieciséis viviendas en una superficie máxima construida de 840.00 m², sujeta a restricciones. ----------

- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, para la construcción de un edificio habitacional plurifamiliar, con (15) quince departamentos en (4) cuatro niveles, con un sótano de estacionamiento para (16) dieciséis cajones y una superficie construida de 1,049.60 m², de los cuales 209.92 m² corresponden a estacionamiento cubierto. ----------

- Diez (10) planos del Proyecto Arquitectónico con nomenclaturas A-01 al A-10, incluyendo, plantas, cortes y fachadas, registrados con fecha diecisiete de mayo de dos mil diez ante Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón ----------

- Oficio de Solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico, con número de trámite INBA-00-004, de fecha siete de mayo de dos mil nueve.----------

- Dictamen en Áreas de Conservación Patrimonial folio D-96/DSPM/1489/09, de fecha trece de octubre de dos mil nueve, emitido por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en donde autoriza, en materia de conservación patrimonial, la construcción de (15) quince departamentos en cuatro niveles con una **altura máxima de 11.9 metros**.----------

- Autorización número 438/09, de fecha doce de octubre de dos mil nueve, emitida por la Dirección de Licencias, Inspecciones y Registro del Instituto Nacional de Antropología e Historia, a través de la cual se autoriza la construcción de un edificio para uso habitacional con cuatro niveles más semisótano, distribuido de la siguiente manera: semisótano para el uso de estacionamiento con una capacidad de dieciséis cajones, quince departamentos distribuidos en cuatro niveles con una **altura máxima de 12.90 metros** a partir del nivel de banqueta **más 1.40 metros del cubo de escaleras**.----------

Por otra parte, mediante el oficio número PAOT-05-300/300-5679-2010, de fecha diez de diciembre de dos mil diez, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos, adscrita al Instituto Nacional de Antropología e Historia, informara a esta Entidad si el inmueble objeto de la investigación se encuentra catalogado por ese Instituto, en su caso, proporcionara copia simple del archivo fotográfico del inmueble, e informara si existen antecedentes de la solicitud, autorización, dictamen u opinión respecto de los trabajos de construcción realizados en el predio de mérito. ----------

Al respecto, en fecha dieciséis de febrero de dos mil once, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número 401-22-D210, de fecha catorce del mismo mes y año, mediante el cual la Dirección de Licencias, Inspecciones y Registros del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informó lo siguiente: ----------

> *"(...) el inmueble en comento no está considerado monumento histórico, sin embargo, se localiza dentro del perímetro de la Zona de Monumentos Históricos de la Delegación Álvaro Obregón (...) en tal virtud, se*

encuentra sujeto al régimen de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos.

(...) [el) propietario del inmueble, realizó solicitud de autorización para llevar a cabo trabajos de liberación total de construcción contemporánea sin valor histórico, misma que se desplaza en un nivel con una superficie de 56.44 m² construidos, la que fue autorizada mediante licencia 437/09 del 12 de octubre de 2009.

Asimismo solicitó autorización para construcción de un edificio de quince departamentos de viviendas en cuatro niveles con un semisótano para cajones de estacionamiento, autorización que le fue concedida mediante licencia número 438/09 del 12 de octubre de 2009 (...)". ----------

Al oficio anterior, se anexó copia simple del Oficio de Autorización número 437/09 de fecha doce de octubre de dos mil nueve, indicando la autorización para la demolición de una superficie construida de 56.44 m², indicando que para su ejecución se deberá contar con protección a peatones, colindancias y alineamiento del inmueble, se anexa a esta autorización: Formato de Solicitud de Demolición, Oficio número 401-22-D1852 y Memoria Descriptiva. Asimismo, se anexó copia del oficio de Autorización número 438/09, de fecha doce de octubre de dos mil nueve, autorizando el proyecto de obra nueva para llevar a cabo la construcción de un edificio para uso habitacional ubicado en el predio de mérito, indicando que previo a los trabajos de excavación, deberá contar con el Vo. Bo. de la Dirección de Salvamiento Arqueológico del I.N.A.H, a este oficio se anexó: Formato de Solicitud para Autorización de Obra, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio GAAG2191009 y dos imágenes fotográficas del inmueble antiguo que se encontraba en el predio objeto de denuncia. ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-5680-2010, de fecha diez de diciembre de dos mil diez, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble adscrito al Instituto Nacional de Bellas Artes, informara si en esa Dirección se encuentra catalogado el inmueble de mérito, así como antecedentes de solicitud, autorización o dictamen emitido respecto de los trabajos de demolición que se realizaron en el mismo, adicionalmente si el proyecto constructivo respeta las características del entorno que dieron origen al área patrimonial.----------

Al respecto, en fecha veinticinco de enero de dos mil once, esta Subprocuraduría recibió el oficio número 0078-C/0034, de fecha dieciocho del mismo mes y año, a través del cual la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó lo siguiente: ----------

"(...) Esta construcción, por las características arquitectónicas que presenta, no se encuentra incluida en la relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico, por tal motivo no se cuente en esta Dependencia con la información solicitada (...)".----------

Mediante el sistema de consulta en línea hecha a través del "Módulo de Atención de Solicitudes de Información y Verificación a Organismos de Gobierno de la PAOT", en fecha dieciocho de enero de dos mil once, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara si en sus archivos obran antecedentes de haber expedido Certificado de Uso del Suelo, en cualquiera de sus modalidades, para el predio objeto de denuncia, asimismo la zonificación aplicable y si el uso de suelo para vivienda está permitido, en su caso indicara el número de niveles, el número máximo de viviendas, así como la superficie máxima de construcción permitida. Asimismo, si se emitió

autorización, opinión y/o dictamen técnico para la construcción de un edificio de departamentos en el predio de mérito, toda vez que se encuentra en zona histórica y de conservación patrimonial.----------

Al respecto, mediante respuesta en línea con folio interno 1667, de fecha veintiocho de marzo de dos mil once, dentro del expediente interno DRPP/007/2011, la referida Dirección General informó a esta Subprocuraduría lo siguiente: ----------

"(...) *Se localizó lo siguiente:*

- *Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio GAAG2191009, de fecha de expedición 18 de Mayo de 2009, en cual (sic) de conformidad con el Programa vigente para Álvaro Obregón de Desarrollo Urbano, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997, determina que al predio de referencia le aplica la zonificación H4/30. en* (sic) *el cual el uso de suelo para la construcción de hasta 16 viviendas en una superficie de construcción de 840.00 m² se encuentra Permitido* (...)

(...) *adjunto en forma electrónica el documento en el cual la JUD de Dictaminación de Sitios Patrimoniales y monumentos a dictaminado para la aplicación de construcción en el inmueble de referencia* (...)".--------

A la notificación anterior, se anexo de manera electrónica el oficio número D-96-DSPM/489/10, de fecha quince de octubre de dos mil nueve, y el oficio SEDUVI/CGAU/DPCU/0466/11 de fecha quince de marzo de dos mil once, en el cual la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de esa Secretaría manifiesta lo siguiente: ----------

"(...) *el inmueble de referencia (...) se localiza en Zona Patrimonial de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón; sujeto a la aplicación de la Norma No. 4 en áreas de actuación referentes a las Áreas de Conservación Patrimonial.*

(...) le envío copia simple del Oficio No. D-96-DSPM/489/10 (sic) con fecha 15 de octubre de 2009, emitido por esta Dirección (...) para "... llevar a cabo el proyecto de obra nueva para 15 departamentos en 4 niveles..." (...)". ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-1551-2011, de fecha seis de abril de dos mil once, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Regulación Ambiental adscrito a la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informara si en sus archivos, obra antecedente de Aviso de Ejecución de Obra para los trabajos que se realizan en el predio de mérito, así como del Programa de Manejo de Residuos Sólidos indicando el sitio de disposición final autorizado para el efecto, en su caso proporcionar los comprobantes de ingreso de dichos residuos al sitio de disposición final, en caso de no contar con la información referida, estimare gire instrucciones a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, para que efectué la visita de inspección correspondiente. ----------

Al respecto, en fecha treinta de mayo de dos mil once, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio número SMA/DGRA/DEIA/002573/2011, de fecha veintitrés de mayo de dos mil once, a través del cual la Dirección General de Regulación Ambiental, informó lo siguiente: ----------

"(...) *no se encontró antecedente alguno de presentación de Aviso de Ejecución de Obra ni de Plan de Manejo de Residuos Sólidos. Asimismo, le informo que se ha solicitado a la Dirección Ejecutiva de*

Vigilancia Ambiental, la práctica de una visita domiciliaria con el propósito de dar cumplimiento a las disposiciones jurídicas y administrativas en materia de impacto ambiental (...)". ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-1552-2011, de fecha seis de abril de dos mil once, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transportes y Vialidad del Gobierno del Distrito Federal, informara si en esa Dirección obra registro de la solicitud y en su caso, autorización en materia de impacto vial, respecto del proyecto habitacional que se realiza en el predio de mérito, el cual se encuentra dentro de la zona histórica y patrimonial en Álvaro Obregón.----------

Al respecto, en fecha veinte de mayo de dos mil once, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DGPV-1159/DV-SE-745/11, de fecha diecisiete de mayo de dos mil once, a través del cual la Dirección General de Planeación y Vialidad adscrita a la Secretaría de Transportes y Vialidad informó lo siguiente: ----------

"(...) *como resultado de la revisión realizada a los archivos que obran en esta Secretaría por personal adscrito a la Dirección General de Planeación y Vialidad, se pudo constatar que desde el año 1999 a la fecha, la Secretaría de Transportes y Vialidad, y de manera precisa,* ***no ha recibido solicitud alguna, ni emitido Opinión Técnica en materia de vialidad, para el predio ubicado en Calle Hidalgo número 115, Colonia Progreso Tizapan, Delegación Álvaro Obregón*** (...)".----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-1553-2011, de fecha seis de abril de dos mil once, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, permitir a personal adscrito a esta Entidad, la consulta del expediente que en su caso se haya formado en esa Dirección General en relación con los trabajos de construcción de obra nueva y/o demolición realizados en el predio de mérito, obteniendo copia simple de la documental que resulte relevante.----------

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa en fecha veintiocho de abril de dos mil once, realizó la consulta del expediente del predio de mérito, obteniendo copia simple de las siguientes documentales: ----------

- Licencia de Construcción Especial para Demolición número VU06/023/2010/01, con número folio 3046-2010, fecha de expedición veinte de mayo de dos mil diez y vencimiento en fecha diecinueve de agosto de dos mil diez, para Demolición de una superficie construida de 56.44 m². ----------

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número 2989, número de folio AOB-2989-2010, con fecha de recepción diecisiete de mayo de dos mil diez y vencimiento en fecha diecisiete de mayo de dos mil trece, registrando una superficie total de predio de 303 m², con una superficie total por construir de 832.95 m², de los cuales 188.82 m² son para estacionamiento cubierto, para la construcción de 15 (quince) viviendas en 4 (cuatro) niveles, manteniendo un área libre de 93 m² correspondiente a un 30.69% de la superficie del predio. ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades, con número de folio GAAG2191009, con fecha de expedición dieciocho de mayo de dos mil nueve, donde certifica que al predio de referencia le corresponde la zonificación H 4/30, aplicándole la Norma 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, en el cual el uso de suelo para Vivienda esta permitido, para la construcción de hasta (16) dieciséis viviendas en una superficie máxima de construcción de 840.00 m², sujeta a restricciones. ----------

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1517/09, con fecha de expedición diecinueve de marzo de dos mil nueve, indicando que el inmueble objeto de investigación se encuentra ubicado en zona histórica y patrimonial sin restricción alguna. ----------

- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, para la construcción de un edificio habitacional plurifamiliar, con (15) quince departamentos en (4) cuatro niveles, con un sótano de estacionamiento para (16) dieciséis cajones y una superficie construida de 1,048.60 m², de los cuales 209.92 m² corresponden a estacionamiento cubierto. ----------

- Autorización número 438/09, de fecha doce de octubre de dos mil nueve, emitida por la Dirección de Licencias, Inspecciones y Registro del Instituto Nacional de Antropología e Historia, a través de la cual se autoriza la construcción de un edificio para uso habitacional con cuatro niveles más semisótano, distribuido de la siguiente manera: semisótano para el uso de estacionamiento con una capacidad de dieciséis cajones, quince departamentos distribuidos en cuatro niveles con una altura máxima de 12.90 metros a partir del nivel de banqueta más 1.40 metros del cubo de escaleras.----------

- Constancia de no Adeudos del impuesto predial folio número SJ2010002667, emitida por la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal, en la cual no se constata adeudo alguno. ----------

- Constancia de no Adeudo del Sistema de Aguas de la Ciudad de México con folio número SACM/E/GU/CA/2010/241, de fecha tres de mayo de dos mil diez.----------

- Copia simple de las Constancias de pago por derechos de mano de obra de la conexión de albañal y de instalación de una toma de agua, a la Oficina de Construcción y Operación Hidráulico en Álvaro obregón, ambas con fecha veintiocho de marzo de mil novecientos ochenta y nueve.----------

- **Oficio de Requerimiento al Registro de Manifestación de Construcción** Tipo B, Obra Nueva, folio AOB-2989-2010, con número de folio DGODU/CDU/910/2010, de fecha veintiocho de mayo de dos mil diez, emitido por la Coordinación de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregon, en el cual se detectaron faltas a la normatividad correspondiente al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, entre las que se encuentran el que debe de presentarse Dictamen de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal; deberá modificar el proyecto por cuanto hace al 30% de área libre, pues no se cumple con la misma; y presentar la Licencia de Construcción Especial para Demolición; solicitando subsanar la falta a la normatividad señalada. ----------

- Escrito de fecha veintitrés de junio de dos mil diez, dirigido al Coordinador de Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregon, a través del cual el desarrollador presenta lo siguiente: Dictamen en Áreas de Conservación Patrimonial con número de oficio D/96/DSPM/1489/09; Autorización del Proyecto del Sistema Alternativo de Captación de Aguas Pluviales número GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-108948/2010, de fecha once de junio de dos mil diez; y Licencia de Construcción Especial para Demolición número 3046/2010. ----------

- Oficio DGDU/CDU/1153/2010, de fecha dos de julio de dos mil diez, a través del cual la Coordinación de Desarrollo Urbano tiene por subsanadas las observaciones señaladas en el oficio DGODU/CDU/910/2010. ----------

Adicionalmente, en fecha diecisiete de mayo de dos mil once, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio número DGODU/CDU/886/2011, de fecha veintiocho de abril del mismo año, a través del cual la Coordinación de Desarrollo Urbano, adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó lo siguiente: ----------

> *"(...) el día 28 de abril del presente año, se presentó personal adscrito a la Subprocuraduría, (...) a las que se les proporcionó para su consulta y fotocopiado el expediente del predio en comento, el cual cuenta con: Licencia de Construcción Especial número VU06/023/2010/01, con vigencia del 20 de mayo de 2010 al 19 de agosto de 2010, Registro de Manifestación de Construcción número de folio AOB-2989-2010 en la modalidad de Obra Nueva de 15 viviendas, con fecha de recepción del 17 de mayo de 2010 y vencimiento 17 de mayo de 2013 (...)".* ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-1554-2011, de fecha seis de abril de dos mil once, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, adscrito a la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informara si ese Organismo cuenta con la factibilidad para suministrar el servicio de agua potable y/o conexión a la red de drenaje a un edificio con 15 viviendas ubicado en el predio motivo de investigación.----------

Al respecto, en fecha seis de junio de dos mil once, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número GDF/SMA/SACM/DESU/DVDC/SFS-125622/2011, de fecha veintiséis de mayo de dos mil once, a través del cual la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó lo siguiente: ----------

> *"(...) para este predio no existen antecedentes de emisión de factibilidad de servicios, ni la orden de conexión de drenaje. Sin embargo es importante mencionar que la SEDUVI, bajo el amparo de* (sic) *Convenio de Transición Normativa en materia de* (sic) *Certificado de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades número GAAG2191009, de fecha 18 de mayo de 2009, que autoriza la construcción de hasta 16 viviendas en una superficie de construcción de 840.00 m² (...)"* ----------

Por otra parte, mediante el oficio número PAOT-05-300/310-207-2011, de fecha cuatro de marzo 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, mismo que fue notificado vía correo electrónico en fecha veinticinco de abril de dos mil once y acusado de recibido en la misma fecha. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados en el presente expediente se refieren a los presuntos incumplimientos en las materias de uso de suelo, construcción, factibilidad de servicios e impacto vial en el predio ubicado en Calle Hidalgo número 115, Colonia Progreso Tizapan, Delegación Álvaro Obregón. ----------

En materia de uso de suelo y construcción

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. ----

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley señala que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento señalan que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal. ---

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia señala que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las 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 y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. ----------

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su artículo 47, establece que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. La Secretaría las expedirá en los términos que señale esta Ley y su Reglamento. ----------

Al respecto, el artículo 65 de la citada Ley dispone que en el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano, entre otros, las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones. ----------

Por **Áreas de Conservación Patrimonial** se entienden aquellas que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas de desarrollo, esto de conformidad con el artículo 3 fracción II de la Ley en comento. ----------

A su vez, el artículo 66 del mismo instrumento, dispone que **los programas y la reglamentación de la Ley en cita, establecerán las medidas** apropiadas **para la conservación,** recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación **de las áreas de conservación patrimonial** y las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos. ----------

Por lo que, en atención a lo dispuesto en el artículo 67 del mismo ordenamiento, la Secretaría se encargará de publicar los catálogos de los elementos afectos al patrimonio cultural urbano en los programas a través de listados en los que se define la condición patrimonial que guardan los inmuebles relacionados. La actualización de los catálogos se reflejará en el Sistema de Información Geográfica del Registro de los Planes y Programas, así como en el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano. ----------

A su vez, el artículo 87 del citado ordenamiento dispone que la Secretaría y las Delegaciones, en la esfera de su competencia, expedirán las constancias, certificados, permisos, dictámenes licencias, autorizaciones, registros de

manifestaciones que se requieran en relación con las materias de construcción y zonificación, conforme a las previsiones que sobre requisitos y procedimientos establezca el reglamento. ----------

En relación con la construcción, de conformidad con el artículo primero, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, **son de orden público e interés social** y que **las obras de construcción**, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, **deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de ese Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias** y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

En virtud de lo anterior, los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcción vigente para el Distrito Federal, precisan que **para construir**, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, 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 deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual 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. ----------

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, la **Delegación** y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá **las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. **Las verificaciones** a que se refiere este Reglamento **tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción** y de la licencia de construcción especial, **referentes a obras** o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, **cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de este Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables**, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

En caso de que la Manifestación de Construcción no contenga los requisitos o no se acompañe de los documentos que señala el artículo 53 del citado reglamento, la autoridad competente tendrá la facultad de **prevenir** por escrito y por una sola vez, en atención al artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, al interesado o al representante legal, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención, subsanar la misma y en caso de que no se subsane dicha irregularidad, se tendrá por no presentada. ----------

Al respecto, el artículo 51 fracción II de dicho Reglamento, señala que la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional. ----------

Dicha **Manifestación de construcción**, además, debe estar acompañada de los **requisitos** señalados en el artículo 53 del citado ordenamiento, entre los cuales se encuentran: Constancia de alineamiento y número oficial vigente; 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; Planos del Proyecto Arquitectónico y Memoria Descriptiva. **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. ----------

Asimismo, el artículo 121 del citado Reglamento, establece que las edificaciones que se proyecten en zonas del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Distrito Federal y sus áreas de influencia, cuando se encuentren delimitadas en los Programas General, Delegacionales y/o Parciales, deben sujetarse a las restricciones de altura, vanos, materiales, acabados, colores y todas las demás que señalen para cada caso el Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes, así como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en los términos que establecen las Normas de Ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano y las Normas.----------

En el caso que nos ocupa, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días diez de abril y treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, determina que el predio objeto de denuncia le aplica la zonificación **H/4/30** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre); en donde de conformidad con el Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, indica que el predio de referencia tiene permitida una **superficie máxima de construcción de 840 m²**, sujeta a restricciones. -

Respecto de las Normas de Ordenación, de conformidad con el citado Programa, al predio le aplica la Norma número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial; así como la Norma de Ordenación General número 4 sobre Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo.

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría el once de enero de dos mil once y once de abril de dos mil doce, de los cuales se levantó 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 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, se constató desde la existencia de un inmueble en obra negra consistente en un semisótano y un primer nivel, el cual aún contaba con cimbra y castillos que proyectaban la construcción de un nivel o más, sin que se constatara algún letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción; hasta la construcción totalmente terminada de dos torres departamentales en cuatro niveles y un semisótano, misma que al parecer se encuentra actualmente habitada. —

En relación con lo anterior, quien se ostentó como apoderado legal del presunto responsable de los hechos denunciados, mediante el escrito de fecha diecisiete de enero de dos mil once, presento pruebas documentales ante esta Entidad, entre las que se encuentran copia simple de lo siguiente: **Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva**, número de folio AOB-2989-2010, con vigencia del diecisiete de mayo de dos mil diez al diecisiete de mayo de dos mil trece, señalando una superficie de predio de 303 m², con una **superficie total construida de 832.95 m²**, de los cuales **188.82 m² son para estacionamiento cubierto**, para la construcción de **15 (quince) viviendas en 4 (cuatro) niveles**, manteniendo un **área libre de 93 m²** correspondiente a un **30.69%** de la superficie del predio; **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio GAAG2191009**, expedido en fecha dieciocho de mayo de dos mil nueve, donde certifica que al predio de referencia le corresponde la zonificación **H 4/30**, aplicándole la **Norma 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial**, permitiendo la construcción de hasta (16) dieciséis viviendas en una superficie máxima construida de 840.00 m², documental que concuerda con el proporcionado

por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante la respuesta en línea con número de folio 1867, de fecha veintiocho de marzo de dos mil once, dentro del expediente interno número DRPP/007/2011; **Constancia de alineamiento y/o número oficial**, número de folio 1517/09, con fecha de expedición diecinueve de marzo de dos mil nueve, indicando que el inmueble objeto de investigación se encuentra ubicado en zona histórica y patrimonial sin restricción alguna; Autorización número 438/09 emitida por la Dirección de Licencias, Inspecciones y Registros del INAH; Dictamen en Áreas de Conservación Patrimonial número D-96/DSPM/1489/09, emitido por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI. Dichas documentales, a su vez, coinciden con los que obran en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón. ----------

De igual forma proporcionó (10) diez planos arquitectónicos en escala 1:50, registrados ante Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón en fecha diecisiete de mayo de dos mil diez, los cuales muestran que los planos arquitectónicos con nomenclatura A-01 y A-02, correspondientes a Planta Semisótano y Planta Baja, no corresponden a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio número GAAG2191009, correspondiente al 30% de superficie mínima de área libre en el total del predio que señala el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, ya que el estacionamiento se desplanta sobre la totalidad del predio sin que se cumplan los 90.90 m² mínimos de área libre; así mismo, estos datos no concuerdan con los vertidos en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva, número de registro AOB-2989-2010, referentes a los metros cuadrados de área libre correspondiente.----------

En virtud de lo anterior, la Coordinación de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, a través del oficio DGODU/CDU/910/2010, **requirió al desarrollador a efecto** modificar el proyecto de acabados para dar cumplimiento a lo previsto en la Norma General de Ordenación número 4 referente a Áreas Libres de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo, en lo que se refiere a implementación de materiales permeables, pudiendo pavimentar hasta el 30% y 50% del área libre, así como la implementación de algún sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará.----------

Esto es así toda vez que la **Norma de Ordenación General número 4**, contemplada dentro del citado Programa Delegacional, dispone que **el área libre** de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, **podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables**, cuando éstas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada o pavimentada con materiales permeables. ----------

No obstante, la misma Norma de Ordenación señala que cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de substancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueta, considerando lo siguiente: ----------

1. El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno. ----------

2. Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará. ----------

Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial. La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación. ----------

A razón de lo anterior, mediante el escrito de fecha veintitrés de junio de dos mil diez, el desarrollador, a efecto de subsanar el requerimiento de referencia, proporcionó el Proyecto de Sistema Alternativo autorizado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México mediante el oficio número GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-108948/2010, de fecha once de junio de dos mil diez, así como (16) dieciséis planos autorizados ((8) ocho de sistema de captación de agua pluvial y (8) ocho de instalación de agua tratada), quedando sin efecto el pozo de absorción indicado en el proyecto que se ingresó con la Manifestación de Construcción. ----------

Al respecto, es importante señalar que esta Subprocuraduría derivado de la consulta realizada al expediente formado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón con motivo del Registro de Manifestación de Construcción en comento, no constató referencia del oficio de autorización en comento, por lo que dicha Dirección General previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación deberá constatar que el proyecto constructivo contemple dicho sistema alternativo autorizado ----------

Respecto de la **Norma número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial**, señala que le aplicara a aquellas áreas con valor arqueológico, artístico o cultural, que requieren de atención para mantener y potenciar sus valores, así como conservar, proteger y mejorar las zonas de valor patrimonial, aunado a esto, el Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, indica que el predio de referencia se encuentra dentro del polígono al que le aplica la Norma de Actuacion número 4 referente a las Areas de Conservacion Patrimonial, lo cual se constata con el Certificado Unico de Zonificacion de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades, folio GAAG2191009, localizado dentro del expediente que obra en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón con motivo de las obras que se realizan en el predio de referencia. ----------

Asimismo, dicho predio al encontrarse en zona de monumentos históricos y en área de Conservación Patrimonial, deberá contar con el Dictamen en Áreas de Conservación Patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda por ser requisito indispensable para el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", al igual que con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, la cual establecerá las restricciones respectivas en cuanto a vanos, alturas, materiales, acabados, colores y todas las demás que se señalen para cada caso, así como lo que establezca el Instituto Nacional de Bellas Artes en base a la información que obre en sus archivos sobre el catálogo de inmuebles con valor artístico o monumento artístico.-

Al respecto, derivado de la solicitud de información realizada por esta Subprocuraduría, se tuvo conocimiento de que, a decir de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, adscrita al **Instituto Nacional de Bellas Artes**, de conformidad con **el oficio 78-C/0034, el inmueble objeto de denuncia no se encontraba incluido en la relación de inmuebles con Valor Artístico.** ----------

Por su parte, la Dirección de Licencias, Inspecciones y Registros, adscrita al **Instituto Nacional de Antropología e Historia**, mediante el **oficio 401-22-D-210**, hizo del conocimiento que el predio no está considerado monumento histórico, sin embargo, se localiza dentro del perímetro de la Zona de Monumentos Históricos de la Delegación Álvaro Obregón por lo que se encuentra sujeto al régimen de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, por lo que **emitió Autorización** número **438/09**, para la construcción de un edificio de quince (15) departamentos de viviendas en (4) cuatro niveles con un semisótano para (16) dieciséis cajones de estacionamiento. ----------

Así mismo, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, emitió Dictamen en Áreas de Conservación Patrimonial número D-96/DSPM/1489/09, para el proyecto constructivo de referencia, documental que fue presentada a esta Subprocuraduría por el desarrollador y que coincide con la que obra en los archivos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón y con la proporcionada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante respuesta en línea folio 1667. ----------

En este sentido, el desarrollo constructivo consistente en dos torres departamentales de quince viviendas en cuatro niveles y semisótano, cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva número AOB-2989-2010, presenta el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como la Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, requisitos indispensable para registrar la Manifestación de Construcción y respecto al uso de suelo, por cuanto hace a la **Norma número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial dispuesta en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón,** por encontrarse en zona de monumentos históricos y área de conservación patrimonial; asimismo, derivado del análisis realizado al Registro de Manifestación de Construcción, al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio número GAAG2191009, a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1517/09, a los Planos y a la Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, se concluye que el proyecto constructivo registrado y que se desarrolla en la Calle Hidalgo número 115, Colonia Progreso Tizapan, cumple con los artículos 43 y 87 de la Ley de Desarrollo Urbano y vivienda, en relación con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón y las Normas de Ordenación, 1°, 47, 48, 53 y 121 del Reglamento de Construcciones, ambos del Distrito Federal. --

No obstante, toda vez que de conformidad con el reconocimiento de hechos efectuado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día once de abril de dos mil once, se constató la construcción de cuartos de azotea, construcción que no se encuentra contemplada dentro de los planos arquitectónicos del proyecto registrado ante la Delegación y que incumplen con la zonificación del predio dispuesta por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, correspondiéndole una zonificación H/4/30. ----------

En consecuencia, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación realizar las acciones de verificación en materia de construcción toda vez que la construcción ubicada en el predio de referencia, no se ajusta al proyecto constructivo registrado mediante la Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva número AOB-2989-2010 e incumple la zonificación dispuesta en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón. ----------

Así mismo, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa, adscrita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar las acciones de verificación en materia de uso de suelo, toda vez que la construcción referida rebasa los niveles permitidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón. ----------

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, corresponde en términos del artículo 66 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, requerir al desarrollador para que efectúe las modificaciones que fueren necesarias al proyecto constructivo, esto a efecto de que se encuentre en posibilidades de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, considerando que de conformidad con el artículo 70 fracción II del citado Reglamento, **las diferencias autorizadas** en todo momento **deben respetar** las restricciones indicadas en el resultado del **Sistema de Información Geográfica**, el **certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades**. ----------

En materia de impacto urbano (factibilidad de servicios e impacto vial)

El artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal señala que el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. ----------

El mencionado Reglamento, en su artículo 77 fracción I dispone que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso habitacional de más de diez mil metros de construcción. ----------

En este sentido, de conformidad con los artículos 88 y 125 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de enero de mil novecientos noventa y seis, vigente al momento de la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades, folio número GAAG2191009, presentado para el proyecto constructivo que se desarrolla en el predio objeto de denuncia, se desprende que el Certificado referido es un documento oficial expedido por el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, integrado con las opiniones técnicas de las unidades administrativas competentes y en el que se hace constar la posibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, de impacto ambiental, vialidad y uso del suelo, para la construcción de conjuntos habitacionales de hasta 200 viviendas ó 10,000 metros cuadrados de construcción para uso habitacional, excepto para los proyectos que requieran estudio de impacto urbano o urbano-ambiental, conforme al Sistema de Información Geográfica. La vigencia de este certificado es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición. ----------

En el caso que nos ocupa, la expedición del Certificado constituye la posibilidad de dotación de los servicios de agua y drenaje, de las medidas de mitigación que por impacto vial e impacto ambiental pudieran suscitarse, por lo que las obras de construcción realizadas en el predio ubicado en Calle Hidalgo número 115, Colonia progreso Tizapan, Delegación Álvaro Obregón, no requieren de la expedición de un dictamen en impacto urbano-ambiental ni vial. ----------

Reforzando lo señalado en el párrafo anterior, derivado de la información proporcionada por el Director de Verificación Delegacional y Conexiones, adscrito al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, y por el Director General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal, mediante los oficios GDF-SMA-DESU-DVDC-SFS-125622/2011 y DGPV-1159/DV-SE-745-11; el proyecto constructivo en comento cuenta con la factibilidad, por un lado, de ser dotado del servicio de agua y drenaje, en atención al Convenio de Coordinación para la Transición Normativa en Materia de Certificado Único de Zonificación de Uso

de Suelo Específico y Factibilidades; y por otro, al no encontrarse sobre alguna vialidad primaria señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, no requiere el visto bueno de la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transportes y Vialidad del Distrito Federal, sin embargo deberá realizar el pago por el aprovechamiento para prevenir, mitigar o compensar los efectos del Impacto Vial, de conformidad con el artículo 319 del Código Financiero del Distrito Federal y en atención al Convenio de Coordinación para la Transición Normativa en Materia de Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, firmado el catorce de marzo de dos mil siete entre la Secretaría de Transporte y Vialidad y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas del Distrito Federal. ----------

En este sentido, esta Unidad Administrativa concluye que se cumple con la normatividad aplicable en materia de factibilidad de servicios y vial, toda vez que las obras de construcción realizadas en el predio ubicado en Calle Hidalgo número 115, Colonia Progreso Tizapan, Delegación Álvaro Obregón, con destino de uso para vivienda, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades con número de folio GAAG2191009, aunado a que no rebasa los 10,000 m² de construcción. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación, se realizó respecto al presunto incumplimiento en materia de uso de suelo, construcción, factibilidad de servicios e impacto vial en el predio ubicado en Calle Hidalgo número 115, Colonia Progreso Tizapan, Delegación Álvaro Obregón, desprendiéndose lo siguiente: ----------

1. **En materia de uso de suelo y construcción: se encuentran incumplimientos por los siguientes razonamientos:**

   - El desarrollo constructivo consistente en dos torres departamentales de quince viviendas en cuatro niveles y semisótano, registrado bajo la Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva número AOB-2989-2010, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades con número de folio GAAG2191009, presenta Dictamen favorable en materia de Áreas de Conservación Patrimonial con número de folio D-96/DSPM/1489/09 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como la autorización número 438/09 del Instituto Nacional de Antropología e Historia, requisitos indispensable para registrar la Manifestación de Construcción; además de contar con la autorización para la implementación de sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales contemplada en el proyecto, emitida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante el oficio número GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-108948/2010, cumpliendo con los artículos 43 y 87 de la Ley de Desarrollo Urbano y vivienda, en relación con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, la Norma número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, la Norma de Ordenación General número 4 sobre Áreas Libres de Construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, 1º, 47, 48, 53 y 121 del Reglamento de Construcciones, ambos del Distrito Federal. ----------

   - El desarrollo constructivo ejecutado en el predio objeto de denuncia incumple con el Reglamento de Construcciones y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón toda vez que de conformidad con el reconocimiento de hechos efectuado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día once de abril de dos mil once, se constató la construcción de cuartos de azotea, construcción que no se encuentra contemplada dentro de los planos arquitectónicos del

proyecto registrado ante la Delegación y que aumenta un nivel más que los permitidos por la zonificación del predio, correspondiéndole una zonificación H/4/30 de conformidad con el Programa referido. ----------

2. **En materia de impacto urbano (factibilidad de servicios e impacto vial):** cumple con la normatividad aplicable en materia de factibilidad de servicios e impacto vial, en específico con los artículos 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de enero de mil novecientos noventa y seis, 77 fracción I y 125 de su Reglamento, toda vez que las obras de construcción realizadas, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio número GAAG2191009, aunado a que no rebasa los 10,000 m² de construcción, por lo que no requiere de dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental. ----------

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.- Los responsables de la obra ubicada en Calle Hidalgo número 115, Colonia Progreso Tizapan, Delegación Álvaro Obregón, incumplen con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, así como con las disposiciones aplicables contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambas del Distrito Federal, y las derivadas de dichos ordenamientos. ----------

SEGUNDO.- Corresponde Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, realizar las acciones de verificación en materia de construcción, toda vez que la obra nueva ubicada en el predio de referencia no se ajusta al proyecto constructivo registrado mediante la Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva número AOB-2989-2010 e incumple la zonificación dispuesta en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, informando a esta Subprocuraduría sobre las acciones y los resultados obtenidos. ----------

TERCERO.- Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa, adscrita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar las acciones de verificación en materia de uso de suelo y desarrollo urbano, toda vez que la construcción referida rebasa los niveles permitidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, informando a esta Subprocuraduría sobre las acciones y los resultados obtenidos. ----------

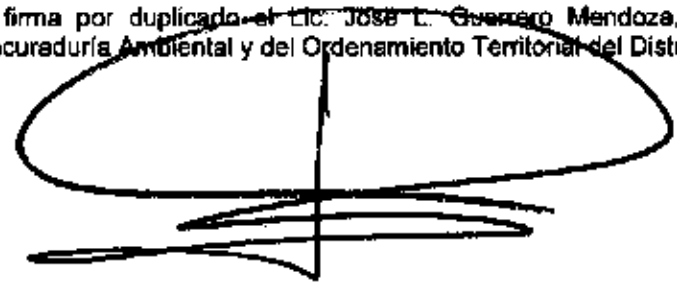
CUARTO.- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, constatar que el desarrollo constructivo cumpla con el Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva número AOB-2989-2010, en específico con restricciones indicadas en el **certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, de conformidad con los artículos** 65, 66 y 70 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como constatar la implementación del Sistema alternativo de

captación y aprovechamiento de aguas pluviales, autorizado mediante el oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-108948/2010, informando a esta Subprocuraduría sobre las acciones y los resultados obtenidos. -------

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.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así como a las direcciones generales de Obras y Desarrollo Urbano, y Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Álvaro Obregón. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. José L. Guerrero Mendoza, 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

JLGG/IGP/AMA/WEB*