RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

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

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción 1 y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-2131-SOT-1079, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha cuatro de octubre de dos mil diez, dos personas que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales sean considerados como información confidencial, presentaron ante este organismo descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncian que "(...) *en Avenida de las Fuentes núm. 325, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se está realizando la construcción de un inmueble, contraviniendo lo previsto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, toda vez que no se está respetando la zona de área libre permeable y los niveles de construcción permitidos por dicho programa* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-4984-2010 de fecha dieciocho de octubre de dos mil diez, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas contravenciones relacionadas con el uso del suelo y obras de construcción en el predio ubicado en la Avenida de las Fuentes No. 325, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, radicándose en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2010-2131-SOT-1079, el acuerdo se notificó mediante correo electrónico el día veintisiete de octubre de dos mil diez.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-4984-2010, con fecha veintinueve de octubre de dos mil diez, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantándose el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó lo siguiente: ----------

> "(...) *desde el espacio público (...) en atención al citatorio de fecha 28 de octubre del presente año, que se dejó para el propietario, poseedor y/o responsable de obra (...) con la finalidad de hacerle de conocimiento de la denuncia presentada ante esta Subprocuraduría de ordenamiento Territorial, siendo atendida por el C. Miguel Solano Dueñas, en calidad de empleado y se hizo la notificación del oficio PAOT-05-300/310-425-2010 de fecha 18 de octubre de 2010 (...) se observa en la parte superior de la fachada un letrero con los siguientes datos LICENCIA NUM. AQB6171-2008 8 –AGO-2010 CONDOMINIO TIPO 'B' DE LAS FUENTES 325, COL. JARDINES DEL PREDREGAL NÚMERO DE REGISTRO 1302; adicionalmente se observa dos casas tipo de dos niveles, cada una en el interior del predio (...)*". ----------

Mediante oficio, número PAOT-05-300/310-425-2010 de fecha dieciocho de octubre de dos mil diez, se invitó al Propietario, Administrador y/o Director Responsable de la Obra denunciada, a presentarse

www.paot.org.mx

en las instalaciones de esta Unidad Administrativa, a efecto de que realizara las manifestaciones que considerara necesarias y aportara las documentales que a su derecho convenga, para su integración al expediente, respecto a las obligaciones que debe cumplir en las materias de construcción y uso del suelo, por lo que se recibió escrito de fecha de ocho de noviembre del dos mil diez por quien dijo ser el encargado de la obra motivo de la denuncia, informando que cuentan con el registro de manifestación de construcción de fecha ocho de agosto de dos mil ocho, con folio AOB-6171-2008. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5648-2010, de fecha ocho de diciembre dos mil diez, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, si cuenta con las documentales correspondientes en las materias de construcción y uso del suelo y en su caso proporcione copia simple de los mismos para el predio objeto de la denuncia. ----------

En virtud de lo anterior, mediante oficio número DGODU/CDU/166/2011 de fecha veinticinco de enero de dos mil once, el Coordinador de Desarrollo Urbano adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó lo siguiente: ----------

> *"(...) se encontró que el inmueble en comento cuenta con un registro de Manifestación de Construcción con número de folio AOB-6171-2010, de fecha de ingreso a través de la Ventanilla Única Delegacional el día 08 de agosto de 2008, y vencimiento del 08 de agosto de 2011, en la modalidad de Modificación y Ampliación de 4 viviendas en dos niveles, en el que se integra al expediente, Memoria Descriptiva de la modificación parcial proyecto Arquitectónico de condominio horizontal; Planos (Plantas, Cortes y Fachadas); Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades número de folio ROMA3967307, fecha de expedición 14 de agosto de 2007, en el que se menciona que al inmueble de referencia le aplica la zonificación H/2/70 (habitacional, 2 niveles máximo de construcción y 70% de área libre), para la construcción de hasta 04 (cuatro) viviendas en una superficie de construcción de 2,060.00 m^2 en el total del predio (...)".* ----------

Asimismo, en fecha quince de diciembre del dos mil diez, esta Subprocuraduría solicitó a través del sistema de consulta en línea a la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informar si ha expedido algún Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 325, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

En relación con lo anterior, se recibió respuesta en fecha once de enero del presente año, bajo el número de folio interno 1577, expediente interno DRPP/268/2010, en la que se informó la existencia de las constancias siguientes: ----------

- *"(...) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades, folio PAJO1738807 de fecha 01 de junio de 2007 (...) el cual de conformidad con el Programa Parcial* (sic) *de desarrollo* (sic) *Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, establece para el inmueble de referencia le aplica la zonificación H2/70, en donde el uso de suelo para la construcción de hasta 03 (tres) viviendas en una superficie de construcción de 2,065.00 m^2 (...)* ----------

- *Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades, folio ROMA3967307 de fecha 14 de agosto de 2007 (...) el cual de conformidad con el Programa Parcial* (sic) *de desarrollo* (sic) *Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, establece para el inmueble de referencia le aplica la zonificación H2/70, en donde el uso de suelo para la construcción de hasta 04 (cuatro) viviendas en una superficie de construcción de 2,065.00 m^2 (...)* ----------

- *Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades, folio 20192 de fecha 02 de septiembre de 2004 (...) el cual de conformidad con el Programa Parcial* (sic) *de desarrollo* (sic)

Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, establece para el inmueble de referencia le aplica la zonificación H2/70, en donde el uso de suelo para la construcción de hasta 06 (seis) viviendas en una superficie de construcción de 2,060.00 m² aparece como Permitido (...)" ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1258-2011, de fecha veintidós de marzo dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, proporcione copia simple de la Manifestación de Construcción número de folio AOB-6171-2008 de fecha de ingreso ocho de agosto de dos mil ocho y del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades con número de folio ROMA3967307de fecha catorce de agosto de dos mil siete, para el predio motivo de la denuncia. ----------

Aunado a esto, mediante oficio DGODU/CDU/826/2011, de fecha quince de abril de dos mil once, proporcionó copia simple de las siguientes documentales: ----------

- Manifestación de Construcción Tipo B, folio AOB-6171-2008, de fecha de recepción ocho de agosto de dos mil ocho y fecha de vencimiento ocho de agosto de dos mil once, en donde señala una zonificación H2/70, para ampliar y modificar una obra de cuatro viviendas, con una superficie total de construcción de 1,638.02 m², con semisótano, 24 cajones de estacionamiento, área libre de 2,608.58 m² equivalente al 73.98% de la superficie del predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 325, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio ROMA3967307, expedido el catorce de agosto de dos mil siete, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con el cual acredita una zonificación H 2/70 (habitacional 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para vivienda aparece permitido, el cual refiere que para la construcción de hasta cuatro viviendas en una superficie de construcción de 2,060.00 m² en el total del predio, aparece permitido. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/310-543-2010 de fecha nueve de diciembre de dos mi diez, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, en fecha dieciocho de enero del presente año vía correo electrónico. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Como se mencionó en el capítulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos admitidos para investigación que por esta vía se atienden, son los relativos a las presuntas contravenciones en las materias de uso del suelo y construcción por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 325, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

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

Asimismo, es oportuno señalar que el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en los artículos19 fracción III y IV y 21 fracción II de su Reglamento, en su parte conducente, que el Registro de los Planes y Programas podrá expedir y registrar, entre otros instrumentos, certificados de zonificación para uso específico, uso de suelo permitidos, acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y únicos de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades. ----------

Para el caso que nos ocupa, al predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 325, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, vigente al momento de interponer la presente denuncia, le aplica una zonificación **H2/70** (Habitacional, dos niveles máximo de construcción y 70% mínimo de área libre de construcción), donde el **uso de suelo** para **vivienda** aparece **permitido.** -------

De las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal informó acerca de la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades número ROMA3967307, expedido el catorce de agosto del dos mil siete, por esa Secretaria, el cual confirma la zonificación señalada en párrafos anteriores.----------

Por otra parte, el predio objeto de la denuncia, cuenta con una Manifestación de Construcción Tipo B, para ampliación-modificación número de folio AOB-6171-2008, de fecha de recepción ocho de agosto de dos mil ocho y fecha de vencimiento ocho de agosto de dos mil once, en donde señala una zonificación H2/70, para ampliar y modificar una obra de cuatro viviendas, con una superficie total de construcción de 1,638.02 m^2, con semisótano, 24 cajones de estacionamiento, área libre de 2,608.58 m^2 equivalente al 73.98% de la superficie del predio de mérito, anexando para dicho registro el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades número ROMA3967307, expedido el catorce de agosto del dos mil siete, que corrobora la zonificación descrita en la Manifestación de Construcción citada, por lo que no se contraviene el uso de suelo.----------

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 debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. ----------

Asimismo, en su artículo 55 define a la licencia de construcción especial como el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación. ----------

Cabe señalar que del reconocimiento de hechos realizado con fecha veintinueve de octubre de dos mil diez, en el predio motivo de la denuncia se constata la construcción hasta el momento de dos viviendas de dos niveles cada una. ----------

Al respecto, el predio motivo de la denuncia cuenta con una Manifestación de Construcción Tipo "B", para obra nueva No. AOB-6171-2008, de fecha de recepción ocho de agosto de dos mil ocho y fecha de vencimiento ocho de agosto de dos mil once, en donde señala una zonificación H2/70 (Habitacional, dos niveles máximo de construcción y 70% mínimo de área libre de construcción), con una superficie de 3,526.00 m^2, desplante de 917.42 m^2, donde se construirán cuatro viviendas, con

una superficie total de construcción de 1,638.02 m^2, semisótano, 24 cajones de estacionamiento, área libre de 2,608.58 m^2 equivalente al 73.98% de la superficie del predio de mérito.----------

De esta manera, se realizó el análisis de las documentales presentadas por cada una de las Entidades involucradas para la realización de la obra que se llevará a cabo en el predio motivo de denuncia, desprendiéndose lo siguiente.----------

	Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio ROMA3967307	Manifestación de Construcción Tipo "B", ampliación y modificación No. AOB-6171-2008	Observaciones
Predio	3,526.00 m^2	3,526.00 m^2	Cumple
Niveles	2	2	Cumple
Número de Viviendas	4	4	Cumple
Desplante del proyecto	1,057.80 m^2	917.42 m^2	Cumple
Área libre	2,468.20 m^2 (70%)	2,608.58 m^2 (73.98 %)	Cumple
Total de metros construidos	2,060.00 m^2	1638.02 m^2	En importante señalar conforme las Normas de Ordenación Generales 1 y 7 publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en el 2008, el área de construcción de sótano o semisótano no cuantifica por lo que restando esta parte que son 732.28 m^2, señalan solo 905.74 m^2 que será sobre nivel de banqueta para la construcción de solo cuatro viviendas, por lo que cumple.
Cajones de estacionamiento	16	24	Cumple, proporcionando 8 cajones demás.

Es importante señalar que en términos del artículo 124 fracciones III y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, corresponde a la Delegación velar por el cumplimiento de las Leyes, Reglamentos, Decretos, Acuerdos, Circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas, así como emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones procedentes. ----------

No existen contravenciones en materia de construcción para el predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 325, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, sin embargo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio objeto de la denuncia, deberá corroborar, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, que se apegue a lo señalado tanto en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades como en la Manifestación de Construcción registrada ante la Delegación .----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. El predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 325, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón le corresponde el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano entonces vigente en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día

treinta uno de julio de mis novecientos noventa y siete, aplicándole una zonificación H2/70 (Habitacional, dos niveles máximo de construcción y 70% mínimo de área libre de construcción), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido. ----------

2. Lo anterior se corrobora en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades número ROMA3967307 de fecha de expedición catorce de agosto del dos mil siete, para el predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 325, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón.----------

3. Cuenta además, con una Manifestación de Construcción Tipo "B", modificación-ampliación folio AOB-6171-2008, de fecha de recepción del ocho de agosto de dos mil ocho y fecha de vencimiento del ocho de agosto de dos mil once, en donde señala la zonificación H2/70, con para ampliar y modificar una obra de cuatro viviendas, con una superficie total de construcción de 1,638.02 m^2, con semisótano, 24 cajones de estacionamiento, área libre de 2,608.58 m^2 equivalente al 73.98% de la superficie del predio motivo de la denuncia. ----------

4. No existen contravenciones en materia de construcción para el predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 325, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, sin embargo, la Dirección General Obras y Desarrollo Urbanos de esa Demarcación Territorial, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, deberá corroborar que se apegue a lo señalado en la Manifestación de Construcción, así como a lo señalado en el Certificados Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

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

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

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

PRIMERO.- Que el predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 325, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón no contraviene el uso de suelo que establece el Programa Delegacional Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente al momento de los hechos denunciados, así como en materia de construcción----------

SEGUNDO.- Gírese de oficio a la Dirección General Obras y Desarrollo Urbanos de Álvaro Obregón para que realice las acciones que considere pertinentes, con la finalidad de que conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir el Aviso de Terminación de Obras de los trabajos ejecutados en el predio motivo de la denuncia, corrobore que dicha obra se apegue a lo señalado en la Manifestación de Construcción, así como a lo señalado en el Certificados Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

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

CUARTO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracciones III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

QUINTO.- Con fundamento en el artículo 53 fracción XVIII del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos, para su archivo y resguardo. ----------

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p Lic. **Miguel Ángel Cancino Aguilar**.- Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

REMG/ORM/AMA/MBC