RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintinueve de septiembre de dos mil ocho. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-258-SOT-125, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha trece de marzo del año en curso, una persona que conforme a lo dispuesto por el artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal solicitó que sus datos personales se consideren como confidenciales presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito mediante el cual señaló lo siguiente "(...) SOLICITO A ESA PROCURADURIA (sic) A SU CARGO, SE REALICE UNA VERIFICACION (sic) AL PROYECTO DE CONSTRUCCION (sic) DEL PREDIO ARRIBA MENCIONADO [Av. Universidad 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón], PARA CONSTATAR QUE EL PROYECTO CUMPLA CON LA NORMATIVIDAD Y REGLAMENTOS TANTO AMBIENTALES COMO DE CONSTRUCCION (sic) ESTABLECIDOS. EL No. DE MANIFESTACION (sic) QUE SE OSTENTA EN LA MANTA QUE SE EXHIBE EN EL PREDIO ES 825, CON UNA VIGENCIA HASTA EL 14 DE DICIEMBRE DEL 2010 (...)". ----------

Al respecto, mediante Acuerdo identificado con el número de folio PAOTDF/SOT/1106/2008, de fecha treinta y uno de marzo de dos mil ocho, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial previno a la persona denunciante para que, en el término de cinco días hábiles, señalara y/o describiera clara y sucintamente los actos, hechos u omisiones denunciados, apercibida que en caso de no hacerlo se tendría como no presentada la denuncia, lo anterior en términos del artículo 24 del entonces Reglamento vigente de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

En relación con lo anterior, con fecha dieciséis de abril, se recibió en esta Unidad Administrativa escrito mediante el cual la persona denunciante desahogó la prevención hecha por esta Subprocuraduría mediante Acuerdo PAOTDF/SOT/1106/2008. Señalando que, en relación con la construcción ubicada en Avenida Universidad 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, requiere se investigue, entre otros hechos, "(...) 3º. SI (...) CUENTA CON LO

SEÑALADO EN LAS NORMAS TECNICAS (sic) 4.5.1 Y 4.5.5 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION (sic) (...) 4º. SI (...) CUMPLE CON LA RESTRICCION (sic) DE 30% DE ALTURA CON RELACION (sic) A LA HABITACION (sic) UNIFAMILIAR SEÑALADO (sic) EN EL PROGRAMA PARCIAL DE LA COLONIA FLORIDA (...) 6º. SI LOS ESTACIONAMIENTOS DEL PROYECTO CUMPLEN CON LAS NORMAS TECNICAS (sic) SEÑALADAS EN EL CERTIFICADO UNICO (sic) DE USO DE SUELO ESPECIFICO (sic) Y FACTIBILIDADES 3838, Y SI CUMPLE CON EL 20% DE INCREMENTO DE ESTACIONAMIENTOS SEÑALADO EN EL CITADO CERTIFICADO. 7º. DE QUE MANERA SE RESOLVERIA (sic) EL PROBLEMA DE VIALIDAD DE ESTE PROYECTO (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo con número de folio PAOT/300/1450/2008, de fecha veintiocho de abril del año en curso, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2008-258-SOT-125; el acuerdo se notificó a la persona denunciante mediante el oficio número PAOTDF/300/DAIDOT/378/2008. ----------

Mediante el oficio número PAOTDF/300/DAIDOT/377/2008, de fecha veintiocho de abril del año que transcurre, esta Subprocuraduría notificó al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio ubicado en Avenida Universidad 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones que debe cumplir en materia de uso de suelo y construcciones, a efecto de que manifieste y presente las pruebas que a su Derecho corresponda. ----------

Asimismo, en atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT/300/1450/2008, con fecha quince de mayo del presente año personal, adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Avenida Universidad 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, a efecto de realizar la Visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se asentó lo siguiente: ----------

> "(...) desde el espacio público de la Avenida Universidad, frente al inmueble relacionado con los hechos denunciados, se observa un predio con dimensiones aproximadas de 25 metros de frente por 70 metros de fondo, el cual se encuentra en estado natural, es decir no tiene construcción alguna; dicho terreno se encuentra por debajo del nivel de banqueta en aproximadamente 3 metros. En este momento se realizan trabajos de excavación con un traxcavo, el cual está depositando el material producto de dicha excavación en un camión de volteo con capacidad de 8 m^3 en la zona poniente del predio, es decir del lado opuesto a la calle.

Adicionalmente se observa a cinco personas que se encuentran en el predio, que están a un costado de lo que presumiblemente es una bodega de material ubicada en el lado norte del predio, observando además otra bodega que se encuentra aproximadamente a 10 metros de separación de la primera hacia el poniente. Asimismo, se observa varilla y anillos apilados en el costado norte. Posteriormente, nos trasladamos al acceso del inmueble, en donde previa y debida identificación y explicando el motivo de nuestra visita, solicitamos la presencia del Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, atendiendo la presente diligencia una persona que se hace llamar Rubén González Victoria, quien se ostenta como el encargado, señalándonos que no está autorizado para recibir documento alguno, motivo por el cual no puede hacérsele entrega del oficio número PAOTDF/300/DAIDOT/377/2008 (...) No obstante lo anterior, dicha persona indica que el Representante Legal se presentará en el lugar únicamente si le dejamos un citatorio señalando el día y la hora para que le notifiquemos el oficio referido. En razón de lo anterior procedemos a dejar un citatorio donde se señalan las 10:30 horas del día 19 de mayo de 2008 para notificarle el oficio de referencia. Por otra parte, desde el exterior del predio de referencia se observa un letrero que contiene los siguientes datos: PROPIETARIO: PROMOTORA Y FRACCCIONADORA AZTLÁN S.A. DE C.V. Y/O PEDRO SOLÍS CÁMARA DIRECCIÓN: AV. UNIVERSIDAD NÚMERO 1507 COLONIA FLORIDA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, C. P. 01030, REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B No. 8285, VIGENCIA: 14/DICIEMBRE/2007, DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA: ING. ROBERTO W. LÓPEZ PEÑA, REGISTRO: D. R. O. 0052, CORRESPONSABLE EN SEGURIDAD ESTRUCTURAL: ING. ROBERTO W. LÓPEZ PEÑA No. REGISTRO C/SE-0033, CORRESPONSABLE EN DISEÑO URBANO Y ARQUITECTÓNICO: ING. ROBERTO W. LÓPEZ PEÑA No. REGISTRO C/DUyA-0014, CORRESPONSABLE EN INSTALACIONES: ING. J. ANTONIO MARTÍNEZ M. No. REGISTRO C/I-0027 (...)". ----------

En razón de lo señalado en el párrafo anterior, con fecha diecinueve de mayo de dos mil ocho, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial se constituyó nuevamente en el predio marcado con el número 1507 de la Avenida Universidad, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, a efecto de realizar la notificación del oficio PAOTDF/300/DAIDOT/377/2008 emitido por esta Autoridad, haciendo entrega de dicho documento al C. Rafael Guzmán Luqueño, quien se ostentó como el Representante Legal de la inmobiliaria ejecutante de dichos trabajos. ----------

Con motivo de lo señalado en el párrafo precedente, con fecha veintitrés de mayo del año en curso, se recibió en esta Subprocuraduría escrito de misma fecha mediante el cual el C. Jorge Raúl Peraza Buenfil, quien se ostentó como Representante Legal de la persona jurídica denominada "Promotora y Fraccionadora Aztlán" S.A. de C. V., manifestó, entre otras consideraciones, lo siguiente: ----------

"(...) Es importante destacar que del análisis que se realice a las colindancias del inmueble propiedad de mi representada (...) se advierte que ninguna de ellas reviste el carácter de

vivienda unifamiliar (uso habitacional unifamiliar), en consecuencia, la restricción que refiere en el oficio que se contesta, no es aplicable en el caso concreto y por ende no se actualiza la hipótesis que indica en el oficio que se contesta (...)". ----------

Al escrito de fecha veintitrés de mayo del año en curso, el C. Jorge Raúl Peraza Buenfil anexó copia simple, entre otras documentales, de lo siguiente: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con número de folio AOB-8285-2007, con sello de la Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón de fecha catorce de diciembre de dos mil siete, de la cual se desprende lo siguiente: ----------

Fecha de vencimiento	**14 de diciembre de 2010**
Características	**M^2**
Superficie del predio	1,590.44 M^2
Superficie de desplante	859.75 M^2
Superficie total construida	12,269 M^2
Número de niveles	11
Número de viviendas	63
Superficie habitacional	9,231.00 M^2
Número de cajones de estacionamiento	139
Área libre	730.69 (45.94%)

- Planos arquitectónicos identificados con las claves ARQ-01, ARQ-02, ARQ-03, ARQ-04, ARQ-04ª, ARQ-05, ARQ-06, ARQ-07, ARQ-08 y ARQ-09, ingresados ante la Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón el día catorce de diciembre de dos mil siete; ----------
- Memoria Arquitectónica del Proyecto denominado "Condominio Florida", para el predio ubicado en Avenida Universidad número 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, con registro ante la Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón el día catorce de diciembre de dos mil siete;
- Modificación de Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio AOB-2379-2008, con sello de la Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón de fecha catorce de abril de dos mil ocho; de la cual se desprende lo siguiente: ----------
- Planos arquitectónicos identificados con las claves ARQ-01, ARQ-02, ARQ-03, ARQ-03ª, ARQ-04, ARQ-04ª, ARQ-05, ARQ-06, ARQ-07, ARQ-08 y ARQ-09, ingresados ante la Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón el día catorce de abril de dos mil ocho; ----------

- Copia Certificada por el Titular de la Notaria número 221 del Distrito Federal del Oficio DPEDU.07/1896, de fecha ocho de octubre de dos mil siete, mediante el cual el Director de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, señaló lo que a continuación se transcribe: ----------

"(...) En atención a su escrito por el cual solicita se defina si el uso de suelo para un desarrollo habitacional con 22 viviendas en régimen de condominio ubicado en la Calle Minerva No. 384, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, se clasifica como vivienda plurifamiliar; al respecto me permito comunicar a usted lo siguiente.

Realizado el estudio y análisis correspondiente, se observó que para el caso se cuenta con las autorizaciones para edificar 22 casas habitacionales unifamiliares en tres niveles en tres niveles bajo el Régimen de Condominio Horizontal, mediante la Licencia de Construcción para Obra Nueva No. 1/260/77/01 de fecha 8 de junio de 1977, la Licencia de Ampliación y Modificación con No. 1/504/77/01 de fecha 21 de noviembre de 1977, y la Licencia de Prórroga con No. 1/109/79/01 de fecha 12 de marzo de 1979.

Ahora bien, con fundamento en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de las autorizaciones emitidas, y considerando que las Licencias antes mencionadas fueron otorgadas con base en el Reglamento de Zonificación para el Territorio del Distrito Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de noviembre de 1976, en cuyo Artículo 40, del capítulo V De los Usos y Destinos, señalaba que:

"Los usos y destinos habitacionales dedican un predio sus construcciones e instalaciones a la vivienda y se clasifican en:
I.- HABITACIONAL UNIFAMILIAR, comprende una sola vivienda con una cocina.
II.- HABITACIONAL BIFAMILIAR, comprende dos viviendas con una cocina cada una.
III.- HABITACIONAL PLURIFAMILIAR, comprende:
a) 3 a 24 viviendas, con una cocina cada una en casas aisladas o construcciones verticales ...
Derivado de lo anterior, esta Dirección opina que el uso habitacional plurifamiliar corresponde a un desarrollo de más de 3 y hasta 24 viviendas, sean éstas edificadas en condominio horizontal o vertical, motivo por el cual, el desarrollo habitacional ubicado en la Calle Minerva número 384, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, se clasifica como vivienda plurifamiliar (...)".

Por otra parte, en atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT/300/1450/2008, el día treinta y uno de julio del presente año, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó por segunda ocasión en las inmediaciones del predio ubicado en Avenida Universidad 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, a efecto de realizar un segundo Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se asentó lo siguiente: ----------

"(...) desde el espacio público de la Avenida Universidad, frente al inmueble relacionado con los hechos denunciados, se observa la existencia de elementos constructivos consistentes en el armado de columnas, es decir, se han iniciado actividades de construcción; no obstante lo anterior, en este momento no se observa a persona alguna realizando dichas actividades (...)". --

Asimismo, mediante los oficios PAOTDF/300-1953-2008 y PAOTDF/SOT/2929/2008, de fechas diez de junio y veinticinco de julio, respectivamente, ambos de dos mil ocho, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón, permitir a personal de esta Unidad Administrativa consultar el expediente formado en esa Delegación, con motivo de la obra que se realiza en el predio con domicilio en Avenida Universidad 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad. ----------

En razón de lo señalado en el párrafo precedente, con fecha treinta y uno de julio del presente año, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las oficinas que ocupa la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, a efecto de llevar a cabo la consulta de referencia, durante dicha diligencia se obtuvo diversa información relativa a la Manifestación de Construcción con número de folio AOB-8285-2007 y de la modificación de Registro de Manifestación de Construcción con número de folio AOB-2379-2008, así como copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades con número de folio 3838, expedido en fecha quince de mayo de dos mil siete por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

Adicionalmente, a través del oficio número PAOT/300-3042-2008, de fecha cuatro de agosto del presente año, esta Subprocuraduría solicitó nuevamente información relativa al predio materia de presente indagatoria, así como permitir consultar nuevamente el expediente al Director General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón. ----------

En razón de lo anterior, con fecha siete de agosto de dos mil ocho, personal adscrito a esta Unidad Administrativa se constituyó por segunda ocasión en las oficinas que ocupa la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, a efecto de realizar la consulta de dicho expediente, obteniendo copia simple, entre otros elementos, de lo siguiente: --

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio AOB-8285-2007, así como de los anexos de la misma consistentes en: ----------
  1.- Solicitud de Constancia de alineamiento y número oficial con número de folio 5454; ----------
  2.- Memoria Arquitectónica del Proyecto denominado "Condominio Florida" a realizarse en el predio de Avenida Universidad 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón; ----------
  3.- Oficio número DGODU/DDU/318/2008, de fecha veinte de febrero de dos mil ocho, suscrito por el Director de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón; y ----------

4.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades con número de folio 3838 expedido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal el quince de mayo de dos mil siete. ----------

- Modificación de Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio AOB-2379-2008, así como de los anexos de la misma consistentes en: ----------
  1.- Solicitud de Constancia de alineamiento y número oficial con número de folio 5454; ----------
  2.- Memoria Arquitectónica del Proyecto denominado "Condominio Florida"; y ----------
  3.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades con número de folio 3838 expedido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal el quince de mayo de dos mil siete. ----------

En el mismo sentido, es importante señalar que durante la consulta del expediente, de fecha siete de agosto de dos mil ocho, se obtuvieron fotografías de los planos arquitectónicos que fueron anexados a cada una de las manifestaciones de construcción señaladas en los párrafos que anteceden. ----------

Adicionalmente, con fecha veinte de agosto del año en curso, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número CLC/532/2008, de fecha siete del mismo mes y año, mediante el cual el Jefe de la Unidad Departamental de Licencias de Construcción, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, señaló lo siguiente: ----

> "(...) Referente a la Superficie Total por Construir del Proyecto en cuestión es de **12,269m2** (sic) **del cual se desprende 3,038.00 m2** (sic) **en sótano para estacionamiento y 9,231 m2** (sic) **sobre nivel de banqueta, para albergar 63 viviendas** (...) De acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Florida (...) el proyecto en estudio deberá cumplir y dejar un 30% de Altura, como Restricción con uso Habitacional Unifamiliar; para este caso deberá preservar dichas restricciones en su colindancia posterior, y en la colindancia sur que colinda con uso habitacional unifamiliar una distancia de 9.52 m con base a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades Folio No. 3838 emitido el 15 de mayo de 2007 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y en el programa antes señalado (...)". ----------

Por otra parte, mediante el oficio número PAOT/300-2288-2008, de fecha treinta de junio del presente año, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General de Administración Urbana, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara si el predio ubicado en Avenida Universidad 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, en el hecho y en el Derecho linda con vivienda unifamiliar y sujeto a cumplir con la restricción del 30% de la altura señalada en el Programa Parcial de la Colonia Florida de la Delegación Álvaro Obregón. Dicha solicitud se reiteró a través del oficio número PAOT/300-3198-2008. ----------

En relación con lo anterior, con fecha primero de septiembre del año en curso, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio número DRPP/2.0.0/1172/2008, de fecha dieciocho de agosto del presente año, mediante el cual el Director del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó, entre otras consideraciones, lo siguiente: ---

> "(...) de acuerdo al Programa Parcial 'Florida' de la Delegación Álvaro Obregón (...) se deberá dar un incremento del 20% de cajones de estacionamiento sobre lo que señala el Reglamento, dejando en todos los casos un 35% del área libre a partir de nivel de banqueta y dejar un 30% de altura como restricción con habitación unifamiliar (...)". ----------

Por otra parte, con fecha trece de junio de dos mil ocho, se recibió en esta Unidad Administrativa escrito de misma fecha mediante el cual el C. Jorge Raúl Peraza Buenfil, Representante Legal de la persona jurídica denominada "Promotora y Fraccionadora Aztlán" S. A. de C. V., presentó copia simple del oficio número DPEDU.07/1896, de fecha ocho de octubre de dos mil siete, firmado por el Director de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, documento que cabe mencionar fue transcrito líneas arriba. ----------

Asimismo, la Responsable de la Oficina de Información Pública de esta Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, mediante oficio OIP-PAOT/204/2008, de fecha diecisiete de junio de dos mil ocho, requirió a esta Subprocuraduría una versión pública de las documentales que, hasta ese momento, obraban en el expediente en el que se actúa, lo anterior con la finalidad de atender la solicitud de información realizada por el C. Jorge Raúl Peraza Buenfil. ----------

En razón del requerimiento que se señala en el párrafo precedente, esta Unidad Administrativa mediante oficio PAOT/300-2120-2008, de fecha veintitrés de junio del año en curso, envió la información solicitada a la Responsable de la Oficina de Información Pública de esta Entidad. ---

Por otra parte, mediante los escritos presentados ante esta Unidad Administrativa los días tres y veinticinco de julio, así como cinco y dieciocho de septiembre, todos del presente año, la persona denunciante solicitó diversas copias certificadas de documentación que obra en el expediente en el que se actúa, requerimientos que fueron atendidos mediante los acuerdos con número de folio PAOT/300-2611-2008, PAOT/300-3159-2008, PAOT/300-3495-2008 y PAOT/300-3649-2008, respectivamente, expidiéndose las copias certificadas, conforme a lo solicitado. ----------

Asimismo, con fecha diecisiete de septiembre del año en curso, se recibió en esta Subprocuraduría escrito de fecha quince del mismo mes y año, mediante el cual el C. Jorge Raúl Peraza Buenfil, Representante Legal de la persona jurídica denominada "PROMOTORA Y FRACCIONADORA AZTLÁN", S. A. DE C. V., señaló lo que a continuación se transcribe: ---------

(...) Dentro de las constancias que integran el expediente PAOT-2008-258-SOT-125 formado con motivo de la denuncia presentada ante esa H. Procuraduría, existen diversas documentales públicas que han sido emitidas fuera del marco legal de actuación, con el que deben regirse los servidores públicos, realizando estos últimos interpretaciones excedidas, insulsas, equivocadas y tendenciosas, generando un sesgo de aplicación de la normatividad a la que se encuentra sujeta el predio de mi representada.
(...) específicamente me refiero a los oficio DGODU/DDU/318/2008 de fecha 20 de febrero de 2008 y CLC/532/2008 de fecha 7 de agosto de 2008, el primero signado por el (...) Director de Desarrollo Urbano, y el segundo por el (...) Jefe de la Unidad Departamental de Licencias de Construcción, los dos servidores públicos de la Delegación Álvaro Obregón, mediante los cuales señalaron lo siguiente:
4. EL PROYECTO DEBERÁ CUMPLIR Y DEJAR UN 30% DE ALTURA COMO RESTRICCIÓN CON USO HABITACION UNIFAMILIAR, CON BASE EN LO PREVISTO EN EL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO ESPECÍFICO Y FACTIBILIDADES FOLIO 3838 EMITIDO (...) POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.
De acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Florida, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente para Álvaro Obregón (...) el proyecto en estudio deberá cumplir y dejar un 30% de Altura, como Restricción con uso Habitacional Unifamiliar; para este caso deberá preservar dichas restricciones en su colindancia posterior, y en la colindancia sur que colinda con uso habitacional unifamiliar una distancia de 9.52m con base a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades Folio No. 3838 (...)

De las transcripciones realizadas, se desprende (...) la intención dolosa de generar confusión al super poner o anteponer la palabra USO en el texto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Florida.
Lo anterior es así debido a que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Florida establece que (...) "... al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación Habitacional, Oficinas, Comercio, Servicios (...) se deberá dar un incremento del 20% de cajones de estacionamiento sobre lo que señala el Reglamento y dejar un 30% de la altura como restricción con Habitacional Unifamiliar...".
Como se puede observar, el texto del Programa (...) en ambos casos fue alterado o, por decirlo menos, mal trascrito, debido a que jamás refiere (...) la palabra USO, razón suficiente para desvirtuar no sólo (...) las (...) "opiniones" contenidas en los oficios DGODU/DDU/318/2008 y CLC/532/2008, si no cualquier interpretación que se pretenda hacer para aplicar al predio de mi representada el 30% de altura como restricción con Habitacional Unifamiliar, más aún cuando en los hechos tal aseveración dista de la realidad.

> Para robustecer lo aquí señalado y sólo con el ánimo de aportar (...) elementos de valoración que generen convicción, basta considerar el contenido del oficio DPEDU.07/1896 de fecha 8 de octubre del 2007 (...) documental pública que fuera ofrecida a esa H. Autoridad (...) mediante líbelo de fecha 23 de mayo de 2008 (...) para señalar que el predio de mi representada, en relación con el ubicado en la Calle Minerva No 384, colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, no colinda con habitacional unifamiliar, situación que debe considerarse y tenerse por expuesta respecto de cualquier otro inmueble con semejantes o iguales características al de Minerva 384, que colinde con el predio que hoy ocupa la atención de esa Procuraduría.

Adicionalmente, el C. Jorge Raúl Peraza Buenfil, mediante el escrito de fecha quince de septiembre de dos mil ocho, solicitó, entre otros puntos, lo siguiente: ----------

> SEGUNDO.- (...) desestimar el valor probatorio de toda opinión, criterio, determinación e interpretación contenida en cualquier documental que obre en el expediente de mérito, sea pública o privada, referente a la aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Florida, que se realice argumentando un texto distinto al contenido en dicho programa, particularmente en lo relativo al 30% de altura como restricción con Habitacional Unifamiliar.
> TERCERO.- Se realice por personal de esa Subprocuraduría una visita, inspección ocular o la diligencia que corresponda a los inmuebles con los que colinda el predio de mi representada, con el objeto de corroborar lo que hoy día y en los hechos se encuentra edificado en los predios legalmente reconocidos (...)".

En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría mediante Acuerdo con número de folio PAOT/300-3633-2008, tuvo por presentado el escrito de fecha quince de septiembre del año en curso, por realizadas las manifestaciones vertidas. En el mismo sentido, en dicho acuerdo se señaló realizar los reconocimientos de hechos en los predios colindantes al predio motivo de la presente investigación. ----------

Al respecto, con fecha diecinueve de septiembre del año en curso, personal adscrito a esta Unidad Administrativa se constituyó en las zonas aledañas al predio ubicado en Avenida Universidad 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, a efecto de allegarse de elementos que permitan substanciar el procedimiento contenido en el expediente en el que se actúa, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente en la que se asentó lo que a continuación se indica: ----------

> "(...) constituidos en la vía pública iniciamos un recorrido en Avenida Universidad, con la finalidad de constatar las colindancias del predio identificado con el número 1507, observando lo siguiente: 1.- En su costado oriente colinda con un inmueble que está identificado con el número 1505, el cual cuenta con dos niveles de altura, lugar en el que se encuentra instalada una antena presumiblemente de telefonía, sin poder determinar desde la calle el uso que tiene dicho predio; 2.- En el costado poniente colindando directamente con el predio motivo de la presente

investigación se encuentra un establecimiento comercial denominado "Office Depot" con altura aproximada de 7.50 metros; 3.- El siguiente predio hacia el poniente, en el cual no se observa numeración alguna, se encuentra un conjunto de locales comerciales identificados con el nombre de "Plaza Viveros", haciendo esquina con la Calle de Minerva. 4.- Sobre la Calle Minerva se encuentra un predio identificado con el número 384 y que presumiblemente se trata de habitación, el cual tiene un máximo de tres niveles de altura y 5.- Sobre la Calle de Hortensia se encuentra un predio identificado con el número 235 que cuenta con tres niveles de altura y que presumiblemente es habitacional (...)". ----------

Por otra parte, con fecha dieciocho y veintitrés de septiembre de dos mil ocho, se recibió en esta Subprocuraduría escritos mediante los cuales la persona denunciante realizó diversas manifestaciones en relación con el escrito de fecha quince de septiembre del año en curso, firmado por el C. Jorge Raúl Peraza Buenfil, Representante Legal de la persona jurídica denominada "PROMOTORA Y FRACCIONADORA AZTLÁN", S. A. DE C. V. ----------

Asimismo, con fecha veintiséis de septiembre del año en curso, se recibió en esta Subprocuraduría escrito de misma fecha, mediante el cual el C. Jorge Raúl Peraza Buenfil, Representante Legal de la persona jurídica denominada "PROMOTORA Y FRACCIONADORA AZTLÁN", S. A. DE C. V., señaló lo que a continuación se transcribe: ----------

(...) Que por medio del presente escrito a efecto de que esa unidad administrativa a su cargo cuente con mayores y mejores elementos para emitir la resolución que en estricto derecho proceda, adjunto a la presente se servirá encontrar lo siguiente:
1.- Un análisis jurídico (...) referente a las colindancias del predio ubicado en la Avenida Universidad número 1507, con los condominios horizontales ubicados en las Calles de Minerva número 384 y Hortensias número 235, en el que en forma contundente se advierte que ambos condominios son vivienda plurifamiliar desde su construcción, esto es desde su construcción en los años de 1977-1979.
2.- Análisis jurídico de la definición de vivienda unifamiliar y plurifamiliar (...) al amparo del Reglamento de Zonificación para el Territorio del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 23 de noviembre de 1976, Reglamento de Zonificación para el Territorio del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 24 de abril de 1982, Reglamento de Zonificación para el Territorio del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 03 de junio de 1987, Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente hasta febrero de 2004.
3.- (...) adjunto copia del folio real número 00532856, expedido por el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, en el que se advierte a manera de ejemplo que la casa número 10 del REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, del predio ubicado en la Calle de hortensias número 235 en la Colonia Florida Delegación Álvaro Obregón, es vivienda pluruifamiliar (sic).
En ese orden de ideas y de la revisión física que mi mandante realizo (sic) al expediente administrativo en que se actúa, se advierte que no hay constancia alguna que advierta que

personal de esa Procuraduría (...) haya realizado alguna inspección física a los Condominios horizontales ubicados en Calles de Minerva número 384 y Hortensias número 235, ambos de la Colonia Florida en la Delegación Álvaro Obregón, no obstante que dicha inspección ya fue realizada al inmueble propiedad de mi representada, por lo que (...) le solicito (...) que la inspección física en comento se lleve a cabo por parte de personal de esa Procuraduría (...).
De igual debo nuevamente reitera (sic) ante Usted la necesidad de valorar y justipreciar en todos sus términos el contenido del oficio DPEDU.07/1896 (...) signado por el (...) Director de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano, documental pública que fuera ofrecida a esa (...) Procuraduría por el suscrito mediante escrito de fecha 23 de mayo de 2008 (...) para señalar que el predio de mi representada, en relación con el ubicado en la Calle Minerva No (sic) 384, colonia (sic) Florida, Delegación Álvaro Obregón, **no colinda con habitacional unifamiliar**, situación que debe considerarse y tenerse por expuesta respecto de cualquier otro inmueble con el predio que hoy ocupa la atención de esa Procuraduría (...). ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría mediante Acuerdo con número de folio PAOT/300-3822-2008, de fecha veintiseis de septiembre de dos mil ocho, tuvo por presentado el escrito de fecha veintiséis de septiembre del año en curso y por realizadas las manifestaciones vertidas. En el mismo sentido, en dicho acuerdo se indicó que el reconocimiento de hechos en los predios colindantes al predio motivo de la presente investigación se realizó el día diecinueve de septiembre del año en curso. ----------

Mediante el oficio número PAOT/300.2-525-2008, de fecha diez de junio, así como PAOT/300.2-3562-2008 de fecha once de septiembre, ambos de dos mil ocho, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta esos momentos, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Del 30% de la altura como restricción con Habitacional Unifamiliar

Como parte de los hechos señalados en el escrito de denuncia que por esta vía se atiende, se encuentra el relativo a investigar si la construcción que se realiza en el predio ubicado en Avenida Universidad 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, cumple el 30% de la altura como restricción con Habitacional Unifamiliar. ----------

Sobre el particular, el C. Jorge Raúl Peraza Buenfil, quien se ostentó y acreditó como Representante Legal de la persona jurídica denominada "Promotora y Fraccionadora Aztlán", S. A. de C. V., en respuesta al oficio PAOTDF/300/DAIDOT/377/2008, con el cual esta Entidad le hiciera de conocimiento los hechos denunciados, mediante escrito presentado en esta Subprocuraduría el día veintitrés de mayo del presente año, aportó, entre otros elementos, copia

simple de los planos arquitectónicos del proyecto de referencia; y con motivo del análisis realizado a dichos planos, los cuales forman parte del proyecto que se realiza en Avenida Universidad número 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, y que fue registrado, en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón, en primer término mediante el Registro de Manifestación de Construcción con número de folio AOB-8285-2007 ingresado el catorce de diciembre de dos mil siete; y en segundo término, a través de la modificación a dicho Registro de Manifestación de Construcción al cual se le otorgó el número de folio AOB-2379-2008, y tal como lo constató personal adscrito a esta Unidad Administrativa en las diferentes consultas que se realizaron al expediente que obra en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, el proyecto de referencia se tiene contemplado con once niveles y una altura total de 35 metros. ----------

Por otra parte, en relación al cumplimiento del 30% de la altura como restricción con Habitación Unifamiliar, el Representante Legal de la persona jurídica denominada "Promotora y Fraccionadora Aztlán", S. A. de C. V., señaló que el predio de su representada no se encuentra sujeto a cumplir con tal restricción; lo anterior considerando el contenido del oficio DPEDU.07/1896, de fecha ocho de octubre de dos mil siete, mediante el cual el Director de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, opinó que el uso habitacional plurifamiliar corresponde a un desarrollo de más de 3 y hasta 24 viviendas, sean éstas edificadas en condominio horizontal o vertical, motivo por el cual, el desarrollo habitacional ubicado en la Calle Minerva número 384, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, se clasifica como vivienda plurifamiliar. ----------

Derivado de lo señalado en el párrafo que antecede, mediante los oficios PAOT/300-2288-2008 y PAOT/300-3198-2008, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General de Administración Urbana, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara si el predio ubicado en Avenida Universidad 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, en el hecho y en el Derecho linda con vivienda unifamiliar y sujeto a cumplir con el 30% de la altura como restricción con Habitación Unifamiliar. ----------

Con motivo de dicha solicitud, a través del oficio número DRPP/2.0.0/1172/2008, de fecha dieciocho de agosto del presente año, el Director del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Administración Urbana, informó que "(...) *de acuerdo al Programa Parcial de la Colonia Florida de la Delegación Álvaro Obregón, deberá tenerse un incremento del 20% de cajones de estacionamiento respecto a lo que señala el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, dejando en todos los casos un 35% del área libre a partir de nivel de banqueta y dejar un 30% de altura como restricción con habitación unifamiliar* (...)". ----------

No obstante lo anterior, de acuerdo a lo solicitado por esta Entidad, la respuesta que se señala en el párrafo precedente, no menciona si en el hecho el predio en estudio linda con vivienda unifamiliar y sujeto a cumplir con el 30% de la altura como restricción con Habitación Unifamiliar, conforme al Programa Parcial de la Colonia Florida de la Delegación Álvaro Obregón. ----------

Por su parte, en atención al oficio PAOT/300-3042-2008, mediante oficio número CLC/532/2008, el Jefe de la Unidad Departamental de Licencias de Construcción, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, señaló que "(...) *el proyecto en estudio deberá cumplir y dejar un 30% de Altura, como Restricción con uso Habitacional Unifamiliar; para este caso deberá preservar dichas restricciones en su colindancia posterior, y en la colindancia sur que colinda con uso habitacional unifamiliar una distancia de 9.52 m con base a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades Folio No. 3838 emitido el 15 de mayo de 2007 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y en el programa antes señalado* (...)". ----------

En relación con lo anterior, y en su defensa, el Representante Legal de la persona jurídica denominada "PROMOTORA Y FRACCIONADORA AZTLÁN", S. A. DE C. V., mediante escrito de quince de septiembre del año en curso, señaló que en los oficios DGODU/DDU/318/2008 y CLC/532/2008 "(...) *el texto del Programa fue alterado o mal trascrito, debido a que jamás refiere la palabra USO, razón suficiente para desvirtuar cualquier interpretación que se pretenda hacer para aplicar al predio el 30% de altura como restricción con Habitacional Unifamiliar, más aún cuando en los hechos tal aseveración dista de la realidad* (...)". En forma adicional solicitó se realice una visita a los inmuebles con los que linda el predio de Avenida Universidad, con el objeto de "(...) *corroborar lo que hoy día y en los hechos se encuentra edificado en los predios legalmente reconocidos* (...)". ----------

Adicionalmente, con fecha veintiséis de septiembre del año en curso, se recibió en esta Subprocuraduría escrito mediante el cual el Representante Legal de la persona jurídica denominada "PROMOTORA Y FRACCIONADORA AZTLÁN", S. A. DE C. V., manifestó, entre otras consideraciones, que los condominios horizontales ubicados en las Calles de Minerva número 384 y Hortensias número 235, se deben considerar vivienda plurifamiliar desde su construcción, esto es desde su construcción en los años de 1977-1979; además de reiterar la necesidad de realizar alguna inspección física a los condominios horizontales ubicados en Calles de Minerva número 384 y Hortensias número 235, ambos de la Colonia Florida en la Delegación Álvaro Obregón. ----------

Ahora bien, con la finalidad de atender la solicitud inmediatamente precitada, con fecha diecinueve de septiembre del año en curso, personal adscrito a esta Unidad Administrativa se constituyó en el espacio público y zonas aledañas al predio ubicado en Avenida Universidad

1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como 90 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita. ----------

Durante dicha diligencia el personal actuante constató que el predio identificado con el número 1507, en su costado oriente linda con un inmueble que está identificado con el número 1505, el cual cuenta con dos niveles de altura, lugar en el que se encuentra instalada una antena presumiblemente de telefonía, sin poder determinar desde la calle el uso que tiene dicho predio; en el costado poniente del predio motivo de la presente investigación se encuentra un establecimiento comercial denominado "Office Depot"; el siguiente predio hacia el poniente, en el cual no se observa numeración alguna, se encuentra un conjunto de locales comerciales identificados con el nombre de "Plaza Viveros", haciendo esquina con la Calle de Minerva; sobre la Calle Minerva se encuentra un predio identificado con el número 384 y que presumiblemente se trata de habitación, el cual tiene un máximo de tres niveles de altura y sobre la Calle de Hortensia se encuentra un predio identificado con el número 235 que cuenta con tres niveles de altura y que presumiblemente es habitacional. ----------

Debido a que el Reconocimiento de Hechos de fecha diecinueve de septiembre del año en curso se realizó desde el espacio público, sin tener acceso a ninguno de los predios identificados, en especial a los marcados con el número 384 de la Calle Minerva y 235 de la Calle Hortensia, no se logró identificar o establecer la composición y/o solución arquitectónica de los mismos; no obstante, esta Subprocuraduría no puede soslayar que dentro del expediente PAOT-2004/CAJRD-013/SPA-10, formado en la Subprocuraduría de Protección Ambiental de este Organismo Descentralizado, con motivo de una denuncia presentada con antelación, respecto del mismo predio materia de la presente indagatoria, con fecha cinco de mayo del año dos mil cuatro, se realizó un Reconocimiento de Hechos, en el cual, de acuerdo con el Acta Circunstanciada levantada al efecto, se constató que "(...) *Sobre la calle Minerva, colindan con el predio en comento, casas habitación correspondientes al número 384 y sobre la calle Hortensia, viviendas en condominio que corresponden al número 235. La totalidad de estas construcciones cuentan con un máximo de 3 niveles de construcción* (...) *Con objeto de poder determinar qué inmuebles con frente a las calles Minerva y Hortensia son los colindantes con el predio motivo de la denuncia, se estableció contacto con vecinos de las mismas, encontrando que son el número 384 y 235 respectivamente. En ambos casos, se permitió la entrada al personal de esta Subprocuraduría, para poder constatar dicha colindancia y en consecuencia, determinar con precisión los usos a que están dedicados los predios* (...)". ----------

No pasa desapercibido para esta Unidad Administrativa que el oficio DPEDU.07/1896, con el cual el Representante Legal de la persona jurídica denominada "Promotora y Fraccionadora Aztlán", S. A. de C. V., pretende acreditar que el predio de Avenida Universidad 1507 no se encuentra sujeto a cumplir con el 30% de la altura como restricción con Habitación Unifamiliar, también menciona que "(...) *la construcción con domicilio en Calle Minerva número 384, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, cuenta con las autorizaciones para edificar veintidós (22) casas habitacionales unifamiliares en tres niveles bajo el Régimen de Condominio Horizontal, mediante la Licencia de Construcción para Obra Nueva número 1/260/77/01 de fecha ocho de junio de mil novecientos setenta y siete; la Licencia de Ampliación y Modificación con número 1/504/77/01 de fecha veintiuno de noviembre de mil novecientos setenta y siete, así como la Licencia de Prórroga con número 1/109/79/01 de fecha doce de marzo de mil novecientos setenta y nueve* (...)". ----------

De lo anterior se desprende, entre otras consideraciones, que el predio con domicilio en Calle Minerva número 384, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, lindante con el inmueble con domicilio en Avenida Universidad número 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, se construyó en el periodo comprendido del año 1977 al año 1979; razón por la cual, esta Subprocuraduría considera que si bien el predio de la Calle de Minerva no cumple con las características inherentes a habitacional unifamiliar que se definió en el Programa Parcial para la Colonia Florida vigente, publicado en el Diario Oficial de la Federación el quince de enero de mil novecientos noventa y tres; es de explorado Derecho que a ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna, por lo que, se trata de una excepción a la aplicación y cumplimiento de la zonificación establecida en el Programa Parcial de la Colonia Florida, específicamente para el predio ubicado en la Calle de Minerva número 384. ----------

A mayor abundamiento de lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial estima necesario señalar que si bien, en la unidad topográfica identificada con el número 384 de la Calle Minerva, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, se encuentra desplantado un conjunto habitacional plurifamiliar, constituido por 22 casas habitación, estas fueron construidas al amparo de la entonces legislación vigente de la materia, que en el caso particular fue, entre otros, el Reglamento de Zonificación para el Territorio del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de noviembre de 1976; en este sentido, las disposiciones jurídicas aplicables en esa época, mismas que constituían parte del *Derecho Positivo Mexicano, aplicable en un tiempo, territorio y espacio determinado,* permitieron la expedición de la Licencia de Construcción para Obra Nueva número 1/260/77/01, de fecha ocho de junio de mil novecientos setenta y siete; la Licencia de Ampliación y Modificación con número 1/504/77/01, de fecha veintiuno de noviembre de mil novecientos setenta y siete, así como la Licencia de Prórroga con

número 1/109/79/01 de fecha doce de marzo de mil novecientos setenta y nueve, instrumentos que avalan la construcción de lo que hoy día se encuentra en el predio de Minerva 384. ----------

Así las cosas, aún y cuando el Programa Parcial de la Colonia Florida establece para el predio referido en el párrafo que antecede una Zonificación de Habitación Unifamiliar, que en el hecho se encuentra edificado un condominio horizontal plurifamiliar, no conlleva violación al uso de suelo, toda vez que a ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna, por lo que, se reitera que se trata de una excepción a la aplicación y cumplimiento de la zonificación establecida en el Programa Parcial de la Colonia Florida, específicamente para el predio ubicado en la Calle de Minerva número 384. ----------

Lo anterior se refuerza con la jurisprudencia 87/2004. Aprobada por la Segunda Sala de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, en sesión privada del veintitrés de junio de dos mil cuatro. ----------

Novena Época, Instancia: Segunda Sala,
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XX Julio de 2004,
Página: 415, Tesis: 2a./J. 87/2004, Jurisprudencia, Materia(s): Común

RETROACTIVIDAD DE LA LEY. ES DIFERENTE A SU APLICACIÓN RETROACTIVA.

El análisis de la retroactividad de las leyes requiere el estudio de los efectos que una norma tiene sobre situaciones jurídicas definidas al amparo de una ley anterior o sobre los derechos adquiridos por los gobernados con anterioridad a su entrada en vigor, verificando si la nueva norma los desconoce, es decir, ante un planteamiento de esa naturaleza, el órgano de control de la constitucionalidad se pronuncia sobre si una determinada disposición de observancia general obra sobre el pasado, desconociendo tales situaciones o derechos, lo que implica juzgar sobre el apego de un acto materialmente legislativo a lo dispuesto por el artículo 14, párrafo primero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en cuanto a que las leyes no deben ser retroactivas. En cambio, el análisis sobre la aplicación retroactiva de una ley implica verificar si el acto concreto se lleva a cabo dentro de su ámbito temporal de validez sin afectar situaciones jurídicas definidas o derechos adquiridos por el gobernado con anterioridad a su entrada en vigor.

Así las cosas, considerando el contendio de las diversas documentales públicas y privadas que integran el expediente en el que se actúa, mismas que han sido referidas en el presente apartado, las cuales se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como 90 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera oportuno señalar lo siguiente: ----------

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente ordena, en su artículo 7º fracción L, que los Programas Delegacionales 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, por su parte la fracción LIII del mismo precepto normativo dispone que los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas. Los Programas Parciales tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas; adicionalmente, el artículo 22 de la Ley en cita señala que las las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal. ----------

Asimismo, las Normas Complementarias Particulares del citado Programa Parcial, señalan que para la Avenida Universidad se deberá dejar un 30% de la altura como restricción con habitación unifamiliar. La altura será dependiendo de la superficie del predio según la siguiente tabla: -------

Menores a 500	10.50 m
De 501 a 750	17.50 m
De 751 o más	35.00 m

En el caso que nos ocupa, el predio con domicilio en Avenida Universidad número 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, se encuentra dentro del polígono de actuación del Programa Parcial de la Colonia Florida del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, publicado en el Diario Oficial de la Federación el quince de enero de mil novecientos noventa y tres, en el que se señala que al referido predio se encuentra en Habitacional/Oficinas/Comercio/Servicios, en la cual el uso de suelo para VIVIENDA está PERMITIDO por la norma aplicable . ----------

En este sentido, en el plano del Programa Parcial correspondiente a la Colonia Florida se observa que las colindancias del predio motivo de los hechos denunciados son: al norte con habitación unifamiliar; al poniente con habitación unifamiliar y

habitacional/oficinas/comercio/servicios, al sur con Avenida Universidad y al oriente con habitacional/oficinas/comercio/servicios. ----------

No obstante lo anterior, durante la visitas realizas por personal de esta Entidad en fecha cinco de mayo de dos mil cuatro y diecinueve de septiembre de dos mil ocho, se observó que el predio de que se trata linda al oriente sobre la Avenida Universidad con una empresa aparentemente denominada "Impulsora de Negocios", al poniente se encuentra el establecimiento comercial denominado "Office Depot", y haciendo esquina con la calle Minerva, en el mismo sentido poniente, se encuentra un conjunto de establecimientos comerciales agrupados bajo el nombre de "Plaza Viveros". Asimismo, lindan con el predio en comento, casas habitación correspondientes al número 384 de la calle Minerva y viviendas que corresponden al número 235 de la calle Hortensia. ----------

Cabe destacar que de las constancias que obran en el expediente al rubro citado, mismas que se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como 90 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, se desprende que las casas que lindan con el terreno del proyecto se ubican en domicilios con un sólo número oficial, esto es, existen más de tres casas habitación en los predios ubicados en el número 384 de la calle Minerva, así como en el número 235 de la calle Hortensia.

En tal sentido, con la finalidad de tener elementos de juicio y valoración, esta Subprocuraduría considera oportuno señalar el contenido de otros ordenamientos legales como lo son el artículo 6 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en el que se indica que las edificaciones en el Distrito Federal se clasifican de acuerdo a su uso y destino, según se indica en los Programas General, Delegacionales y/o Parciales. ----------

Ahora bien, el artículo 3 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, establece en su parte conducente que el condominio es el grupo de departamentos, viviendas o casas, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública; de igual manera el artículo en cita señala que el condominio pertenece a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble. ----------

Aunado a lo anterior, la fracción I inciso b) del artículo 5 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, indica que los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser horizontales, considerando aquellos inmuebles

con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; asimismo, la fracción II del mismo artículo indica que los condominios por su uso, podrán ser Habitacional en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda. ----------

Por lo antes señalado, esta Subprocuraduría considera que las casas ubicadas en el número 384 de la calle Minerva y número 235 de la calle Hortensia son un conjunto de casas construidas de manera horizontal en un terreno, compartiendo áreas o instalaciones comunes internas, además del número oficial y el acceso de la vía pública; en tal sentido, en los hechos, el predio ubicado en Avenida Universidad número 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, linda, entre otros inmuebles, con vivienda plurifamiliar horizontal. ----------

No obstante lo anterior, como una situación que no se encuentra a discusión ni a interpretación, cabe recordar lo referido en párrafos anteriores, en lo tocante a indicar que de acuerdo con el plano de Zonificación del Programa Parcial correspondiente a la Colonia Florida, las colindancias del predio motivo de los hechos denunciados son: al poniente con habitación unifamiliar (léase Minerva número 384); al norte con habitación unifamiliar (léase Hortensia 235) y habitacional/oficinas/comercio/servicios, al sur con Avenida Universidad y al oriente con habitacional/oficinas/comercio/servicios. ----------

En este sentido, esta Subprocuraduría encuentra que se trata de una situación de aplicación del Derecho Positivo (normas vigentes en un determinado espacio, tiempo y lugar), por lo que resulta determinante el contenido del oficio número CLC/532/2008, respecto a la aplicación de la restricción del 30% de la altura del edificio a construirse, mediante el cual el Jefe de la Unidad Departamental de Licencias de Construcción, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, señaló que "(...) *el proyecto en estudio deberá cumplir y dejar un 30% de Altura, como Restricción;* que *deberá preservar dichas restricciones en su colindancia posterior, y en la colindancia sur que colinda con uso habitacional unifamiliar* (...). ----------

Aunado a lo anterior, esta Subprocuraduría hace suyas las consideraciones y elementos de valoración vertidos en el capítulo intitulado "*3.2.3 Zonificación y normatividad de uso de suelo aplicable al proyecto*" de la Resolución Administrativa con número de folio PAOT/200/DESSRA/2736/2005, de fecha veinticuatro de junio de dos mil cinco, dictada dentro del expediente PAOT-2004/CAJRD-013/SPA-10, formado en la Subprocuraduría de Protección Ambiental de este Organismo Descentralizado, con motivo de una denuncia presentada con

antelación, relacionada con el predio ubicado en Avenida Universidad 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón. ----------

En dicho instrumento se consignó que las razones de beneficio social que motivaron al Programa Parcial de la Colonia Florida fueron: establecer el mejoramiento y el marco normativo de la zona, mejorando con ello las condiciones de vida de la población de esa zona y de las circunvecinas, distribuir equitativamente los beneficios y cargas del proceso de desarrollo urbano, evitar que se edifiquen o amplíen construcciones sin garantía de seguridad para sus usuarios y el cumplimiento de normas específicas que aseguren una adecuada mezcla de usos del suelo; concluyendo que, de acuerdo con el instrumento rector de la Colonia Florida con su respectivo plano de zonificación y uso de suelo, el predio ubicado en avenida Universidad número 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, colinda con terrenos marcados como habitación unifamiliar. ----------

Así las cosas, atendiendo a que las Delegaciones Políticas son las responsables de verificar y sancionar, en su caso, el incumplimiento de la normatividad en materia de uso de suelo, toda vez que de acuerdo al artículo 12 fracciones III y X de la citada Ley, entre sus atribuciones está la de vigilar el cumplimiento de los programas dentro del ámbito de su Delegación y aplicar las sanciones previstas en dicha Ley y sus Reglamentos, esta Subprocuraduría considera que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón deberá vigilar el cumplimiento del Programa Parcial de la Colonia Florida del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, con motivo de la construcción que se lleva a cabo en Avenida Universidad número 1507, Colonia Florida Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad.

Respecto a los cajones de estacionamiento

Tal como se señaló en el apartado precedente, el predio motivo de la presente denuncia con domicilio en Avenida Universidad número 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, se encuentra dentro del polígono de actuación del Programa Parcial de la Colonia Florida del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, estableciendo en sus Normas Complementarias Particulares, que para la Avenida Universidad se deberá dar un incremento del 20% de cajones de estacionamiento sobre lo que señala el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Al respecto, las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señalan en sus numerales 1.2 y 1.2.1 que la cantidad de cajones que requiere una edificación estará en función del uso y destino de la misma, así como de las disposiciones que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, aplicando en el caso específico que se investiga lo siguiente: ----------

Uso	Rango o destino	Número mínimo de cajones de estacionamiento
Habitacional		
Plurifamiliar (con elevador)	Hasta 65 m^2	1 por vivienda
	Más de 65 m^2 hasta 120 m^2	1.5 por vivienda
	Más de 120 m^2 hasta 250 m^2	2.5 por vivienda
	Más de 250 m^2	3.5 por vivienda

Tabla 1.

En este orden de ideas, mediante escrito presentado en fecha veintitrés de mayo del presente año, el Representante Legal de "Promotora y Fraccionadora Aztlán" S.A. de C.V., aportó copia simple de los planos arquitectónicos del proyecto de referencia; por lo que después de que personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizó el análisis respectivo, se desprende que dicho proyecto está constituido por un total de 63 departamentos con cuatro superficies distintas, a los cuales les corresponde, de acuerdo al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y tal como se señala en la tabla 1 del presente apartado, un rango que se relaciona con cada una de las superficies de los departamentos tipo, arrojando un requerimiento de 115.5 cajones de estacionamiento, a lo que sumándole el 20%, arroja como resultado un total de 138.6 cajones; que de acuerdo a lo que se detectó en los planos citados se cuenta con un total de 139 cajones. En razón de lo señalado, el número de cajones corresponde a lo requerido por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y el 20% adicional. –

El análisis de referencia se sintetiza en la siguiente tabla: ----------

Tipo	Rango o destino	Cantidad de departamentos	Factor señalado en el RCDF de acuerdo a los m^2 construidos por departamento	Requerimiento de Cajones (número de departamentos por factor)
Departamentos 1 y 2	119 m^2 c/u	42	1.5	63
Departamento 3	138 m^2	10	2.5	25
Departamento 4	163 m^2	10	2.5	25
Departamento 5	159 m^2	1	2.5	2.5
		Total de Departamentos 63		Total=115.5
				Total=115.5 +20% de incremento: **138.6 cajones**
Cajones señalados en el proyecto arquitectónico de acuerdo a planos: **139 cajones**				

Tabla 2.

En el mismo sentido, es importante señalar que en la modificación al Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio AOB-2379-2008 ante la Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón el día catorce de abril de dos mil ocho, se señala un total a construirse de 63 viviendas, de lo cual, como ya se señaló líneas arriba, y tomando en consideración la superficie de cada uno de los departamentos propuestos, los 139 cajones propuestos cumplen con lo requerido por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y el 20% adicional señalado en el Programa Parcial de la Colonia Florida. ----------

Respecto a la problemática vial

De acuerdo con el artículo 88 quinto párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, es el documento oficial expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se hace constar lo que los programas vigentes disponen en materia de uso del suelo y normas de ordenación, para un predio determinado, el cual se elabora 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 pluvial, de impacto ambiental, **vialidad** y uso de suelo, para la construcción de conjuntos habitacionales de hasta 200 viviendas ó 10,000 metros cuadrados de construcción para uso habitacional y hasta 5,000 metros cuadrados de construcción para uso comercial, industrial y de servicios, excepto para los proyectos que requieran estudio de impacto urbano o urbano-ambiental, de acuerdo al Sistema de Información Geográfica. ----------

Al respecto, anexo a la modificación del Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio AOB-2379-2008, presentado ante la Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón el día catorce de abril de dos mil ocho, el Representante Legal de "Promotora y Fraccionadora Aztlán" S.A. de C.V., aportó copia simple del Certificado con número de folio 3838 expedido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal el quince de mayo de dos mil siete. ----------

En razón de lo anterior, y de acuerdo a la consulta de trámites emitidos en la página electrónica www.seduvi.df.gob.mx de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el Certificado referido en el párrafo anterior, fue emitido por dicha Secretaría, motivo por el cual, se desprende que los posibles impactos viales que podría generar el proyecto que se realiza en Avenida Universidad número 1507, fueron considerados por la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal, al encontrarse su opinión en el Certificado de referencia. ----------

Es oportuno señalar que cualquier cita o referencia que se realice en el presente instrumento, en relación con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades con número de folio 3838, aplica sólo en términos de la presente Resolución, toda vez que el

pronunciamiento expreso de esta Subprocuraduría en lo tocante a la expedición de dicho instrumento, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se encuentra contenido en la Resolución PAOTDF/SOT/1208/2008, de fecha siete de abril de dos mil ocho, dictada dentro del expediente PAOT-2007-631-SOT-298, formado con motivo de una denuncia presentada con antelación ante esta Entidad, pronunciamiento que esta Unidad Administrativa mantiene incólume. ----------

Respecto a los puntos 4.5.1 y 4.5.5 de las Normas Técnicas Complementarias

De acuerdo al artículo 90 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal las edificaciones se clasifican en función del grado de riesgo de incendio de acuerdo con sus dimensiones, uso y ocupación, en riesgos bajo, medio y alto. ----------

De igual forma, el artículo 68 del mismo Reglamento, menciona que el propietario o poseedor de una instalación o edificación recién construida, referida en el artículo 90, señalado en el párrafo precedente, relativas a las edificaciones de riesgo alto, debe presentar junto con el aviso de terminación de obra ante la Delegación respectiva, el Visto Bueno de Seguridad y Operación con la responsiva de un Director Responsable de Obra y del o los Corresponsables, en su caso.-

Por su parte en el punto 4.5.1 de las Normas Técnicas Complementarias del citado Reglamento denominado Grado de Riesgo de Incendio en las Edificaciones, se señala que las edificaciones se clasifican en función del grado de riesgo de incendio, de acuerdo a sus dimensiones, uso y ocupación, lo cual de acuerdo al caso que nos ocupa corresponde a lo siguiente: ----------

CONCEPTO	GRADO DE RIESGO PARA EDIFICACIONES CON VIVIENDA		
EDIFICACIONES CON USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	BAJO	MEDIO	ALTO
	Hasta seis niveles	Más de seis y hasta diez niveles	Más de diez niveles

Adicionalmente, el punto número 4.5.5 de las citadas Normas referente a dispositivos para prevenir y combatir incendios, señala que las edificaciones en función al grado de riesgo, contarán como mínimo de los dispositivos para prevenir y combatir incendios que se establecen de acuerdo a lo siguiente: ----------

DISPOSITIVOS	GRADO DE RIESGO
	ALTO
EXTINTORES	Un extintor por cada 200 m^2 en cada nivel o zona de riesgo
DETECTORES	En vivienda plurifamiliar, uno por cada vivienda y no se requiere control central
EQUIPOS FIJOS	Red de Hidrantes, toma siamesas y depósito de agua
SEÑALIZACIÓN DE EQUIPOS	Señalizar áreas peligrosas, el equipo y la red contra incendio se identificarán con color rojo; código de color en todas las redes de instalaciones

Cabe señalar, que de la información obtenida por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, consistente en los planos arquitectónicos del proyecto de referencia, se encontró indicada una cisterna contra incendio con una capacidad de 60 m^3. ----------

Asimismo, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en el lugar motivo de la presente investigación, el día treinta y uno de julio de dos mil ocho, del cual se levantó el Acta Circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como 90 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, constatando desde el exterior de dicho predio, la existencia de elementos constructivos consistentes en el armado de columnas, es decir, se habían iniciado actividades de construcción. ----------

De lo anterior, se desprende que el edificio de referencia al encontrarse en proceso de construcción, se desconoce si el mismo contará con elementos tales como extintores, detectores, equipos fijos y señalización de equipos; no obstante lo anterior, y tal como lo establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el proyecto multicitado al estar clasificado en alto riesgo, el propietario o poseedor debe presentar junto con el aviso de terminación de obra ante la Delegación respectiva, el Visto Bueno de Seguridad y Operación con la responsiva de un Director Responsable de Obra y del o los Corresponsables, en su caso, lo anterior con la finalidad de evitar y prevenir posibles riesgos. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

El predio con domicilio en Calle Minerva número 384, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, 9lindante con el predio motivo de la presente investigación con domicilio en Avenida Universidad número 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, se construyó en un periodo comprendido del año 1977 al año 1979; razón por la cual, el inmueble ubicado en la Calle Minerva aparentemente no cumple con las características referentes al polígono habitacional unifamiliar que se definió en el Programa Parcial para la Colonia Florida vigente; sin embargo, y con motivo de que a ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna, esta Unidad Administrativa estima que se trata de una excepción a la aplicación y cumplimiento de la zonificación establecida en el Programa Parcial de la Colonia Florida, específicamente para el predio ubicado en la Calle de Minerva número 384. ----------

De acuerdo con el contenido del oficio número CLC/532/2008, suscrito por el Jefe de la Unidad Departamental de Licencias de Construcción, adscrito a la Dirección General de Obras y

Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, el proyecto que actualmente está siendo edificado en el predio ubicado en Avenida Universidad 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón deberá cumplir y dejar un 30% de altura como restricción con Habitacional Unifamiliar; es decir, deberá preservar dichas restricciones en su colindancia posterior, y en la colindancia sur que colinda con uso habitacional unifamiliar una distancia de 9.52 m. ----------

Por otra parte, de los planos arquitectónicos del proyecto de referencia que fueron presentados en esta Unidad Administrativa y que también fueron consultados en la Delegación Álvaro Obregón, se encontró que dicho proyecto está constituido por un total de 63 departamentos, lo cual arroja un requerimiento de 115.5 cajones de estacionamiento, a lo que sumándole el 20% resulta un total de 138.6 cajones; en razón de lo anterior puede señalarse que el proyecto referido cumple con dicho requerimiento puesto que se encontraron 139 cajones de estacionamiento en el proyecto presentado. ----------

Asimismo, de acuerdo al reporte del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades con número de folio 3838, efectivamente fue expedido por la Dirección General de Administración Urbana de la citada Secretaría, en donde se menciona el convenio entre las Secretarías de Transporte y Vialidad y de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas del Distrito Federal, en razón de lo cual los posibles impactos viales relacionados con el uso y ocupación del inmueble a construirse fueron valorados por la citada Secretaría de Transportes y Vialidad. ----------

Aclando que cualquier cita o referencia que se realice en el presente instrumento, en relación con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades con número de folio 3838, aplica sólo en términos de la presente Resolución, toda vez que el pronunciamiento expreso de esta Subprocuraduría en lo tocante a la expedición de dicho instrumento, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se encuentra contenido en la Resolución PAOTDF/SOT/1208/2008, de fecha siete de abril de dos mil ocho, dictada dentro del expediente PAOT-2007-631-SOT-298, formado con motivo de una denuncia presentada con antelación ante esta Entidad, pronunciamiento que esta Unidad Administrativa mantiene incólume. ----------

En relación con el cumplimiento de las Normas Técnicas Complementarias, numerales 4.5.1 y 4.5.5 del apartado denominado Grado de Riesgo de Incendio en las Edificaciones, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al encontrarse en proceso constructivo el edificio motivo de la presente investigación se desconoce si contará con elementos tales como extintores, detectores, equipos fijos y señalización de equipos; no obstante lo anterior, y tal como lo establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al estar

clasificado en alto riesgo el proyecto multicitado, el Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra debe presentar junto con el aviso de terminación de obra ante la Delegación respectiva, el Visto Bueno de Seguridad y Operación con la responsiva de un Director Responsable de Obra y del o los Corresponsables, en su caso, lo anterior con la finalidad de evitar y prevenir posibles riesgos. ----------

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 los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

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

PRIMERO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón deberá verificar que la edificación en proceso de construcción que se realiza en el predio con domicilio en Avenida Universidad número 1507, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, se apega a lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como el Programa Parcial de la Colonia Florida, particularmente en lo que hace al 30% de la altura como restricción con Habitacional Unifamiliar.
SEGUNDO.- La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón únicamente deberá otorgar el Visto Bueno de Uso y Ocupación al proyecto que se realiza en el domicilio ubicado en Avenida Universidad número 1507, Colonia Florida Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, si cumple con lo especificado en el Programa Parcial de la Colonia Florida y es acorde a lo declarado en el Registro de Manifestación de Construcción. -----

TERCERO.- Previamente a que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón otorgue el Visto Bueno de Uso y Ocupación al inmueble ubicado en Avenida Universidad número 1507, Colonia Florida de esa Demarcación Territorial, deberá revisar que se presente, junto con el aviso de terminación de obra, el Visto Bueno de Seguridad y Operación con la responsiva de un Director Responsable de Obra y del o los Corresponsables, por tratarse de un edificio clasificado como de Alto Riesgo, dando cumplimiento a las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

CUARTO.- 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. ----------

QUINTO.- Con fundamento en el artículo 53 fracción XVII del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo. ----------

SEXTO.-. Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a las direcciones generales de Obras y Desarrollo Urbano; Jurídico y de Gobierno, ambas adscritas a la Delegación Álvaro Obregón, así como a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

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.- Mtra. Diana Ponce Nava.- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

JJGV/LAML/JELN*