RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a ocho de noviembre de dos mil diez. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 18, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 91 segundo párrafo de su Reglamento, en apego a lo dispuesto en el artículo Quinto Transitorio contenido en las modificaciones de dicho instrumento, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 3 de noviembre de 2009, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2009-375-SOT-179, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha dos de abril de dos mil nueve, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito del primero de abril del mismo año mediante el cual denunció ante esta institución que "(...) *En la Calle de Miravalle No 906, Col. Miravalle, Deleg. Benito Juárez, se encuentra un predio en el cual al parecer (...) realizaron obras de demolición sin contar con las autorizaciones correspondientes para realizar un proyecto del INVI para construir 48 departamentos (...) al parecer el uso de suelo permitido no contempla autorizar estos proyectos (...) al parecer no cuenta con los permisos delegacionales (...) solicito (...) investigue si cuento con autorización de uso de suelo, factvilidad* (sic) *de servicios y toda licencia o permiso que requiere una obra de estas caracteristicas* (sic) *(...) al considerar que ya no hay lugares de estacionamiento, y el agua disponible es escasa (...)*". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-1516-2009 de fecha veinticuatro de abril de dos mil nueve, 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-2009-375-SOT-179. El acuerdo se notificó a la persona denunciante el día veinte de mayo del año en curso, como consta en la cédula correspondiente. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-1516-2009, con fecha veintitrés de abril del año dos mil nueve, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, en el predio ubicado en Calle Miravalle número 906, Colonia Miravalle, Delegación Benito Juárez de esta Ciudad, levantando el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se asentó lo siguiente. ----------

> "(...) *constituidos sobre la vía pública (...) se observan actividades de construcción, asimismo (...) dos mantas en las cuales se señala lo siguiente: '(...) El Gobierno de la Ciudad de México, a través del INVI construye: 48 viviendas de interés social en Miravalle 906 (...)' e '(...) Intégrate a Nuestros Proyectos de Vivienda Dentro del DF., Reuniones Informativas: todos los sábados en punto de las 10.00 am, en calle Santa Rosa #24, Col Ejido de Santa Ursula* (sic) *Coapa, Delegación Coyoacan* (sic) *(...)*". ----------

Posteriormente, mediante oficio número PAOT-05-300/300-1545-2009, de fecha veintisiete de abril de dos mil nueve, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General del Instituto de

Vivienda del Distnto Federal, informara a esta Unidad Administrativa si el proyecto edificativo que se realiza en el predio ubicado en Calle Miravalle número 906, Colonia Miravalle, Delegación Benito Juárez de esta Ciudad es autorizado por parte de ese Instituto, mencionando, en su caso, las caracteristicas sobre las cuales versará el mismo. ----------

Al respecto, mediante el oficio número DG/DEO/01632/2009, de fecha nueve de junio de dos mil nueve, recibido en esta Subprocuraduría el día quince del mismo mes y año, el Director Ejecutivo de Operación, adscrito al Instituto de Vivienda del Distrito Federal informó a esta Entidad lo siguiente. ----------

> "(...) *El predio de referencia cuenta con una autorización de crédito por parte del Comité de Financiamiento de este Instituto de Vivienda (...) para dicho predio se cuenta con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, el cual reconoce (...) el uso de suelo Habitacional, con la aplicación de la Norma de Ordenación General número 26, para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de Interés Social y Popular en Suelo Urbano, por lo que corresponde la Zonificación H/6/20 (habitacional, 6 niveles y 20% mínimo de área libre. Se anexa copia simple de folio: CE600115/2006 de fecha 5 de abril de 2006, cuya vigencia es permanente y no requiere revalidación (...) Adicionalmente y a fin de respaldar el proceso de obra, se cuenta con el registro ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Aviso de realización de obras, de Folio: A-002/DIUL/62/2009 de fecha 22 de enero de 2009 (...)*".----------

Al oficio anterior, se adjuntó copia simple del Aviso de Realización de Obras que no Requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, con número de folio A-002/DIUL/62/2009, con sello de fecha veintidós de enero de dos mil nueve, y Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, con número de folio CE600115/2006, de fecha de ingreso cinco de abril de dos mil seis ----------

Posteriormente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un segundo reconocimiento de los hechos, el día catorce de septiembre de dos mil nueve; en cuya Acta Circunstanciada de la misma fecha se hace constar lo siguiente: ----------

> "(...) *nos constituimos sobre la vía pública (...)* [desde donde] *se observa la existencia de un tapial cubierto con plástico negro que obstruye la visibilidad al interior del predio, un 50% de largo de dicho tapial sobrepasa aproximadamente por 1 metro, el límite del alineamiento hacia la banqueta. Al interior del predio se observa que las paredes del nivel semisótano están repelladas se encuentra la estructura de castillos aún sin colar, así como la presencia de al menos 8 trabajadores, materiales como varillas, polines y estructuras metálicas principalmente. No se perciben emisiones de ruido (...)*".-

Mediante consulta en línea realizada el día once de noviembre de dos mil nueve a la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, esta Subprocuraduría solicitó informar si esa Unidad Administrativa expidió el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio CE600115/2006, de fecha once de mayo de dos mil seis, donde se permite la aplicación de la Norma de Ordenación General número 26, para la construcción de 48 viviendas; si en sus archivos obra el Aviso de realización de obras que no requieren Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial folio A-002/DIUL/62/2009, recibido por la Dirección de Impactos Urbanos y Licencias el veintidós de enero de dos mil nueve; así como si cuenta con el Dictamen y/o Estudio en materia de Impacto Urbano para el proyecto de mérito, lo anterior de conformidad con el numeral 3, inciso c), de la Norma de Ordenación General número 26, y el artículo 60 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su caso proporcione el archivo electrónico correspondiente. ----------

Al respecto, el día quince de diciembre de dos mil nueve, la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría del Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, vía respuesta en línea con folio interno número 1090, informó a esta Subprocuraduría lo siguiente: ----------

"(...) *con la Licencia de Construcción Especial folio A-002/DIDU/62/2009* (sic) [el número correcto es A-002/DIUL/62/2009] *expedida para el predio ubicado en Miravallos* (sic) *N° 906, colonia Miravallos, es la que se hace referencia en el cuerpo del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio N° 16662 de fecha de expedición 11 de mayo de 2006, el cual acredita el uso del suelo Habitacional, y por la cual nos percatamos que el N° oficial se había cambiado, y dicho Certificado se encuentra en revisión por el área de Derechos Adquiridos (...) Asimismo le informo que mediante folio VEHE219909 se ingreso* (sic) *ante la Ventanilla Única de SEDUVI-SITE, el aviso de Realización de Obras que no requiere manifestación de construcción o Licencia de Construcción especial con folio A 002/DIDU/62/2009, la cual ampara el desarrollo de la Unidad Habitacional conformada por 48 viviendas (...) En relación a la manifestación de construcción o Licencia de Construcción Especial, folio A-002/DIDU/62/2009, fue expedida para el Predio ubicado en Miravalles N° 906, Colonia Miravalles, Delegación Benito Juárez, con una superficie a ocupar de 3,273.60 m2 y en la que consideran la existencia de un Dictamen o Estudio de impacto Urbano, hago de su conocimiento que de conformidad con el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano Artículo 77, este se requiere cuando se pretende ejecutar alguno de los siguientes proyectos: I.- de uso habitacional de más de 10 mil m2 de construcción (en la cual no esta considerado el proyecto); II.- de uso habitacional de más de 5 mil m2 (...) de construcción (en el cual no esta* (sic) *considerado el proyecto); III.- de usos mixtos de 5 mil o más metros cuadrados de construcción, (el cual no esta* (sic) *considerado el proyecto); IV.- estaciones de servicios de combustible para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo; V.- crematorios (...)".----------

Adicionalmente, el día dieciocho de diciembre de dos mil nueve, la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría del Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, vía respuesta en línea con folio interno número 1090, informó a esta Subprocuraduría lo siguiente ----------

"(...) *En relación al Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio N° 16662 de fecha de expedición 11 de mayo de 2006 (...) acreditándose el uso del suelo "Habitacional, con una superficie de 3,273.60 m2", concluyéndose que el mismo si fue Expedido por este Registro de los Planes y Programas (...)".----------

Derivado de la respuesta anterior, mediante consulta en línea de los trámites emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se obtuvo el archivo virtual que contenía, entre otros, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con número de folio CE600115/2006, de fecha cinco de abril de dos mil seis.----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-4352-2009, de fecha doce de noviembre de dos mil nueve, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez informara a esta Entidad si en los archivos de esa Unidad Administrativa obra registro del Aviso de realización de obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial folio A-002/DIUL/62/2009, para el predio ubicado en la Calle Miravalle número 906, Colonia Miravalle, Delegación Benito Juárez, en su caso proporcione copia certificada de dicha documentación, así como del Certificado de Uso de Suelo, que en cualquiera de sus modalidades, haya sido presentado para el efecto, y/o cualquier otro estudio, dictamen, autorización, permiso o documento que obre en dicho expediente.----------

Al respecto, con fecha veintisiete de noviembre de dos mil nueve, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio UDMLEC/2829/2009, de fecha veinticinco de noviembre de dos mil nueve, mediante el cual el Director de

Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó lo siguiente:----------

> "(...) *existe autorizada la Licencia de Construcción Especial de Demolición No. 16/14/184/2008 con fecha de expedición 27 de noviembre de 2008, de la cual se envía copia certificada, asimismo no existe registro de aviso para efectuar obra en apego al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, ni registro de manifestación de construcción para el inmueble de referencia, por lo que no se tiene Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades del citado inmueble* (...)".----------

Al oficio anterior, se adjuntó copia certificada de la Licencia de Construcción Especial de Demolición, número 16/14/184/2008, de folio FBJ-0807-08 en comento ----------

Adicionalmente, a través del oficio número PAOT-05-300/300-4351-2009, de fecha doce de noviembre de dos mil nueve, esta Subprocuraduría solicitó al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, adscrito a la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal, informara a esta Entidad si en los archivos de ese Organismo Público obra registro del permiso, opinión y/o dictamen de factibilidad del servicio de agua potable, sistema de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, así como del servicio de drenaje para la descarga de aguas residuales, para el predio de mérito, y en su caso, proporcionara copia certificada de dicha documentación.----------

Al respecto, con fecha siete de diciembre de dos mil nueve, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-2009, con folio 55156, de fecha tres de diciembre de dos mil nueve, mediante el cual el Director de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, adscrito a la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informó lo siguiente:------

> "(...) *para el predio en comento no existe antecedente alguno respecto a los mencionados trámites (...) sin embargo es importante comentar que Benito Juárez es una Delegación Central, por lo que es posible que la empresa constructora haya obtenido el correspondiente Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades a través de la página web de la SEDUVI, denominada Sistema de Información Geográfica* (...)".----------

A través de oficio número PAOT-05-300/300-4350-2009, de fecha doce de noviembre de dos mil nueve, esta Subprocuraduría solicitó al Director General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, hiciera del conocimiento de esta Entidad si el proyecto que se realiza en el predio en cita será destinado específicamente a vivienda de uso social o popular, lo anterior, a fin de determinar el número de cajones de estacionamiento con los que debe contar la edificación de referencia; así como proporcionara copia certificada de la memoria descriptiva, los planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) autorizados por la autoridad competente, y en su caso, el Dictamen y/o Estudio en materia de Impacto Urbano, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de conformidad con el numeral 3, inciso c), de la Norma de Ordenación General número 26, y el artículo 60 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, relativos a la factibilidad de servicios para el proyecto en comento; sin embargo, a la fecha de la emisión del presente instrumento no se ha proporcionado información alguna al respecto.----------

Así mismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un tercer reconocimiento de los hechos, el día tres de septiembre de dos mil diez; en cuya Acta Circunstanciada de la misma fecha se hace constar lo siguiente: ----------

> "(...) *desde el espacio público (...) se observa un inmueble con seis niveles, un semisótano y un excedente que al parecer es el cubo de las escaleras; cada departamento cuenta con balcón, dos*

ventanales y un cancel, exceptuando los del primer nivel que solo cuentan con dos ventanas cada uno; los departamentos del nivel uno y dos de la primera torre y los del nivel cuatro y seis de la segunda torre, tienen cortinas en los ventanales, lo que hace suponer que se encuentran habitados (...) Sobre la calle Miravalle, desde una vista lateral izquierda, se observa al fondo del inmueble una tercera torre, y desde una vista lateral derecha se observa una cuarta torre, ambas con las mismas características que las dos primeras (...) sobre la calle de Pirineos casi esquina con Allamira (...) se observa la parte trasera de la segunda, tercera y cuarta torre, en donde se pueden apreciar (...) al parecer (...) departamentos diversos a los frontales, por lo que el inmueble cuenta con un aproximado de 48 departamentos (...) Respecto a los cajones de estacionamiento, frente al inmueble, desde la banqueta y a través de una ranura se observa que el semisótano es utilizado como estacionamiento, sin poder cuantificar los cajones que se encuentran en su interior, únicamente se observa un automóvil estacionado (...) sobre la banqueta ubicada frente al predio (...) se observan cuatro jardineras (...) dos se encuentran colindando con el arroyo vehicular, en una de las cuales hay un tronco seco y en la otra un tocón (...) una persona del sexo femenino que sale del inmueble en mención (...) comenta que la poda y el derribo de los árboles lo realizó personal de la delegación (...)".----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/310-524-2009 de fecha catorce de octubre de dos mil nueve, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados en el presente expediente se refieren a posibles contravenciones en materias de uso de suelo, construcción y cajones de estacionamiento, derivado de las obras realizadas en el predio ubicado en la Calle Miravalle número 906, Colonia Miravalle, Delegación Benito Juárez.----------

Del Uso de Suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de la presentación de la denuncia, dispone en su artículo 22 fracción I, actualmente artículo 43, que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano, siendo que en el caso concreto, aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco.----------

Asimismo, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en mención, establece en su artículo 7 fracción L, actualmente artículo 3 fracción XXII, que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal.----------

Al respecto, el artículo 29, actualmente artículo 48, de la Ley de referencia señala que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamiento humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios.----------

Por zonificación, de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano vigente al momento de la presentación de la denuncia que por esta vía se atiende, se entiende la división del suelo urbano y de conservación en zonas, para asignar usos de suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación con las características

socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas; lo anterior de conformidad con el entonces vigente artículo 7 fracción LXXXII.----------

Al respecto, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, podrá autorizar la construcción de Vivienda de Interés Social y Popular promovida por la Administración Pública del Distrito Federal, esto de acuerdo con el artículo 11 fracción XIV, actualmente 13 fracción XIII de la ley vigente.--------

Para materializar lo señalado en el párrafo anterior, dicha Secretaría podrá, según lo señalado en el entonces vigente artículo 74 inciso c) de la ley en comento, autorizar el cambio de uso del suelo y aplicar las normas de ordenación en predios particulares, en suelo urbano dirigidos, entre otros, a la vivienda de interés social, en cuyo caso deberá aplicar la Norma de Ordenación General Número 26 señalada en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, para proyectos de vivienda de interés social en áreas en donde sea factible su aplicación, siempre y cuando no cause impactos urbanos, ambientales y sociales negativos.-------

En este sentido, la Norma de Ordenación General Número 26 del Decreto por el que se Reforman Adicionan y Derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, vigente al momento de la presentación de la denuncia, señala que para impulsar y facilitar la construcción de Vivienda de Interés Social y Popular en suelo urbano, se deben de cumplir con ciertos requisitos, a saber:----------

1. El valor de venta de la vivienda de interés social no deberá exceder del importe que resulte de multiplicar por 15 el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año, y para vivienda popular no debe exceder del importe equivalente a multiplicar por 30 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año, incluyendo los acabados con los cuales se entregarán, ratificándolo al aviso de terminación de obra correspondiente.----------

2. El porcentaje de cajones de estacionamiento deberá ser mínimo de 30 % para vivienda de interés social, en régimen condominal. En el caso de la vivienda de interés popular, será del 60 %.---------

3. El área máxima construida por vivienda (sin incluir indivisos y estacionamiento) no deberá rebasar los 65 m².----------

Si se cumple con estos requisitos, de acuerdo con los incisos A) y B), se autorizará la construcción de hasta 6 niveles (PB más 5 niveles) para los proyectos que se localicen dentro de la denominada Ciudad Central (delegaciones Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza), en donde el porcentaje mínimo de área libre a cumplir deberá ser del 20% en construcciones de hasta 60 viviendas ----------

En este sentido, cabe mencionar que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, señala que al predio ubicado en la Calle Miravalle número 906, Colonia Miravalle, de la Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación H 4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre).----------

En este orden de ideas, durante el reconocimiento de hechos efectuado el veintitrés de abril de dos mil nueve, personal adscrito a esta Subprocuraduría levantó el Acta Circunstanciada de la misma fecha, 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 94 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, donde se constató

actividades de construcción así como dos mantas en las que se señala que las obras son hechas por el Gobierno del Distrito Federal a través del "INVI". Así mismo, en el reconocimiento de hechos de fecha catorce de septiembre de dos mil nueve, del cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, se constataron avances en la construcción, observándose paredes del nivel semisótano, así como estructura de castillos sin colar. Por último, en el tercer reconocimiento de hechos realizado el día tres de septiembre de dos mil diez, del cual se levantó el acta Circunstanciada respectiva, se constató la obra totalmente concluida, consistente en cuatro torres con seis niveles y un semisótano, el cual, es utilizado como estacionamiento, con un aproximado de cuarenta y ocho departamentos en total, de los cuales al parecer algunos se encuentran habitados ----------

Derivado de lo señalado en el párrafo anterior, el Director Ejecutivo de Operación del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, previa solicitud, informó a esta Entidad que las obras realizadas en el predio de mérito corresponden a un proyecto autorizado por dicha Institución, y que el mismo cuenta con el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquindos con número de folio CE600115/2006, con fecha de ingreso cinco de abril de dos mil seis, el cual reconoce la aplicación de la Norma de Ordenación General número 26 vigente en ese momento, para impulsar y facilitar la construcción de viviendas de Interés Social y Popular en Suelo Urbano, correspondiéndole la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles y 20% mínimo de área libre) y con el Aviso de realización de obras con número de folio A-002/DIUL/62/2009, de fecha veintidós de enero de dos mil nueve.----------

Al respecto, la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante consulta en línea, hizo del conocimiento de esta Entidad que en sus archivos obra el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de ingreso 16662, folio CE600115/2006, fecha de expedición once de mayo de dos mil seis, para el predio ubicado en la Calle Miravalle número 906, Colonia Miravalle, Delegación Benito Juárez, acreditándose el uso de suelo Habitacional, con una superficie de construcción de 3,273.60 m², para cuarenta y ocho viviendas en seis niveles; así mismo, mediante folio número VEHE219909 se ingresó en Ventanilla Única de "SEDUVI-SITE", el Aviso de Realización de Obras que No Requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial con folio A-002/DIUL/62/2009 la cual ampara el desarrollo de las obras realizadas consistente en cuarenta y ocho viviendas, adicionalmente, respecto al requerimiento de un Dictamen o Estudio de Impacto Urbano para las obras en cita, señaló que dichas obras no se encuentran dentro de ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano en comento.----------

De lo señalado en los párrafos que anteceden, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que en materia de uso de suelo, no se encuentra contravención en cuanto al número de niveles y de viviendas construidas, toda vez que los trabajos realizados en el predio ubicado en Calle Miravalle número 906, Colonia Miravalle, Delegación Benito Juárez, consistentes en la construcción de cuarenta y ocho viviendas en seis niveles se encuentran avalados por el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio de ingreso 16662, folio CE600115/2006, fecha de expedición once de mayo de dos mil seis, situación que se corroboró con el reconocimiento de hechos efectuado por personal adscrito a esta Entidad el día tres de septiembre de dos mil diez, del cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva; sin embargo, durante dicha diligencia, no se constató el área máxima construida por vivienda ni el 20% mínimo de área libre que se debió contemplar dentro del predio, por lo que será la Coordinación de Verificación Administrativa, adscrita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien deberá llevar a cabo la verificación en materia de uso de suelo cerciorándose de que se cumpla con lo establecido en la Norma de Ordenación General Número 26 en comento, esto de conformidad con el artículo 7 apartado A punto 1 inciso d), de su Ley y 25 fracción II de su Estatuto ----------

De las actividades de construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala en su artículo 47, que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos tienen la obligación de registrar la manifestación de construcción correspondiente. ----------

Asimismo, el artículo 62 fracción I del citado Reglamento prevé que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar edificaciones derivadas del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular" y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular.---------

Sin embargo, el mismo artículo señala que deberá contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan ese Reglamento y sus Normas, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano. ----------

En su defecto, según lo señalado en el artículo 53 antepenúltimo párrafo del Reglamento en comento, cuando la obra se localice en un predio perteneciente a dos o más Delegaciones, o se trate de vivienda de interés social o popular que forme parte de los programas promovidos por las dependencias y entidades de la Administración, la manifestación de construcción se presentará ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ----------

Al respecto, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó el reconocimiento de hechos el veintitrés de abril de dos mil nueve, del cual se levantó el Acta Circunstanciada de la misma fecha, 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 94 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, donde se constató actividades de construcción así como dos mantas en las que se señala que las obras son hechas por el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal. Así mismo, en el reconocimiento de hechos de fecha catorce de septiembre de dos mil nueve, del cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, se constataron avances en la construcción, observándose paredes del nivel semisótano, así como estructura de castillos sin colar. Por último, en el tercer reconocimiento de hechos realizado el día tres de septiembre del año en curso, del cual se levantó el acta Circunstanciada respectiva, se constató la obra totalmente concluida, consistente en cuatro torres con seis niveles y un semisótano, el cual, es utilizado como estacionamiento, con doce departamentos por torre, siendo cuarenta y ocho departamentos en total, de los cuales al parecer algunos se encuentran habitados.----------

En razón de lo anterior, el Director Ejecutivo de Operación del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, previa solicitud, informó a esta Entidad que las obras realizadas en el predio de mérito corresponde a un proyecto autorizado por dicha Institución, y que el mismo cuenta con el Aviso de realización de obras con número de folio A-002/DIUL/62/2009, de fecha veintidós de enero de dos mil nueve, así como el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio CE600115/2006, con fecha de ingreso cinco de abril de dos mil seis, el cual reconoce la aplicación de la Norma de Ordenación General número 26 vigente en ese momento, para impulsar y facilitar la construcción de viviendas de Interés Social y Popular en Suelo Urbano, correspondiéndole la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles y 20% mínimo de área libre).----------

Al respecto, la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante consulta en línea, hizo del conocimiento de esta Entidad que en sus archivos obra el Aviso de Realización de Obras que No Requiere Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial con folio A-002/DIUL/62/2009, la cual ampara el desarrollo de las obras realizadas consistente en cuarenta y ocho viviendas en el predio ubicado en la Calle Miravalle número 906, Colonia Miravalle, Delegación Benito Juárez, con una superficie de construcción de 3,273.60 m.----------

Adicionalmente, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó, mediante el oficio número PAOT-05-300/300-4350-2009, de fecha doce de noviembre de dos mil nueve, al Director General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, entre otras cosas, copia certificada de la memoria descriptiva, los planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) autorizados por la autoridad competente de las obras que se desarrollan en el predio de mérito; sin embargo, a la fecha de la emisión de este instrumento no se ha obtenido respuesta. ----------

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría considera que no se contraviene disposición alguna en cuanto al Registro de la Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, toda vez que conforme a lo previsto en el artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, al tratarse de un proyecto de Vivienda de Interés Social y Popular, promovido por el Gobierno del Distrito Federal, no requiere contar con dicho instrumento, en su defecto, sólo debe realizar el Aviso de Realización de Obra ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según lo señalado en el artículo 53 antepenúltimo párrafo del mismo Reglamento, lo cual se llevó a cabo mediante el ingreso en Ventanilla Única de "SEDUVI-SITE", folio número VEHE219909, del Aviso de realización de obras con número de folio A-002/DIUL/62/2009, de fecha veintidós de enero de dos mil nueve; sin embargo, es importante señalar que, en atención al artículo 1 del citado Reglamento, toda obra de construcción debe de sujetarse, entre otras, a las disposiciones del propio Reglamento de Construcciones, por lo que al no constatarse el cumplimiento de dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad, así como el cumplimiento de los Coeficientes de Utilización y Ocupación (COS y CUS), también previstos en el citado artículo 62 fracción I, la Dirección General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal deberá informar a esta Entidad sobre el cumplimiento a dichas obligaciones ----------

Cajones de estacionamiento

De acuerdo al artículo 79 del Reglamento de Construcciones, las edificaciones deben contar con la funcionalidad, el número y dimensiones mínimas de los espacios para estacionamiento de vehículos, incluyendo aquellos exclusivos para personas con discapacidad que se establecen en las Normas.----------

Así, las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, Tomo II, publicadas el seis de octubre de dos mil cuatro en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, establecen en su numeral 103 BIS, la cantidad de cajones de estacionamiento que requiere una edificación, misma que estará en función del uso y destino de la misma, así como de las disposiciones que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. ----------

En este sentido, en la Tabla 1.1 de la Norma Técnica para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, indica que la cantidad mínima de cajones de estacionamiento que corresponde al uso de suelo habitacional plurifamiliar con o sin elevador, será de 1 cajón de estacionamiento por cada vivienda de hasta 65 m². ----------

Adicionalmente, el numeral 3 sobre las requisitos que se deben cumplir para otorgar la autorización del proyecto y la construcción de las viviendas de interés social y popular señaladas en la entonces vigente

Norma de Ordenación General Número 26, establece que el área máxima construida por vivienda (sin incluir indivisos y estacionamiento) no deberá rebasar los 65 m².----------

Asimismo, el numeral 2 de la Norma de Ordenación General en cita, señala que el porcentaje de cajones de estacionamiento para vivienda de interés social, en régimen condominal, deberá ser mínimo del 30 %, y en el caso de la vivienda de interés popular, dicho porcentaje será del 60 %.----------

Se entiende por Vivienda de Interés Popular aquella cuyo precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal y que no excede de 25 salarios mínimos anuales, esto de acuerdo con el artículo 7 fracción LXXVII, actualmente 3 fracciones XXXVIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; por su parte, según la fracción LXXVIII, del mismo artículo, actualmente XXXVII, por Vivienda de Interés Social se entiende la vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal.----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría durante el reconocimiento de los hechos denunciados realizado el día tres de septiembre del año en curso, del cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, se constató desde el espacio público la existencia de cuarenta y ocho departamentos y que el semisótano del inmueble en comento es utilizado como estacionamiento, sin embargo, no se pudo cuantificar los cajones de estacionamiento, solo se observó un automóvil estacionado.----------

En este sentido, esta Subprocuraduría solicitó, mediante el oficio número PAOT-05-300/300-4350-2009, de fecha doce de noviembre de dos mil nueve, al Director General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, informara si el proyecto que se realiza en el predio de mérito sería destinado específicamente a vivienda de uso social o popular, lo anterior, a fin de determinar el número de cajones de estacionamiento con los que debe contar la edificación de referencia; sin embargo, a la fecha de la emisión de este instrumento esta Subprocuraduría no se vio beneficiada con el informe correspondiente.----------

No obstante, tomando en consideración las Normas Técnicas Complementarias anteriormente citadas, a cada departamento construido en el inmueble objeto de la presente denuncia le correspondería un cajón de estacionamiento, es decir, si se cuenta con 48 departamentos se debe contar con 48 cajones de estacionamiento; sin embargo, tomando en cuenta lo señalado por Norma de Ordenación General Número 26, vigente al momento de la presentación de la denuncia, el número de cajones de estacionamiento requeridos disminuye según se trate de viviendas de interés social, en régimen condominal, o de interés popular.----------

En este sentido, si el destino de las viviendas que se encuentran en el predio en comento es de interés social, en régimen condominal, se debe considerar el 30% del total de los cajones de estacionamiento que señalan las referidas Normas Técnicas Complementarias, es decir 48 cajones de estacionamiento, lo que se traduce a 12 cajones de estacionamiento. Por su parte, si se trata de viviendas de interés popular, el número de cajones de estacionamiento debe ser de un 60% de los 48 cajones de estacionamiento que le correspondería sin la aplicación de la Norma de Ordenación General Número 26, lo que se traduce a 28 8 cajones de estacionamiento.----------

En consecuencia, esta Subprocuraduría considera que la Dirección General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal deberá informar a esta Entidad el destino de las viviendas que se encuentran dentro del proyecto que se lleva a cabo en el predio ubicado en Calle Miravalle número 906, Colonia Miravalle, Delegación Benito Juárez, así como el número total de cajones de estacionamiento con los que cuenta; a efecto de conocer si se está en apego a la normatividad urbana del Distrito Federal.----------

www.paot.org.mx

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÒN

La presente investigación, se realizó respecto a los presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo, construcción y cajones de estacionamiento respecto de las obras que se realizan en el predio ubicado en Calle Miravalle número 906, Colonia Miravalle, Delegación Benito Juárez, México, Distrito Federal, por lo que se desprende lo siguiente. ----------

1. **Uso de suelo**: por cuanto hace a número de niveles y departamentos construidos, no se encontró incumplimiento, toda vez que los trabajos realizados en el predio ubicado en Calle Miravalle número 906, Colonia Miravalle, Delegación Benito Juárez, consistentes en la construcción de cuarenta y ocho viviendas en seis niveles se encuentran avalados por el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio de ingreso 16662, folio CE600115/2006, con fecha de expedición once de mayo de dos mil seis, situación que se corroboró con el reconocimiento de hechos efectuado por personal adscrito a esta Entidad el día tres de septiembre de dos mil diez, del cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, sin embargo, durante dicha diligencia, no se constató el área máxima construida por vivienda ni el 20% mínimo de área libre que se debió contemplar dentro del predio, ni el Instituto de Vivienda del Distrito Federal proporcionó información alguna al respecto, por lo que la Coordinación de Verificación Administrativa, adscrita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deberá llevar a cabo la verificación en materia de uso de suelo cerciorándose de que se cumpla con lo establecido en la Norma de Ordenación General Número 26 publicada el ocho de abril del dos mil cinco en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, esto de conformidad con el artículo 7 apartado A punto 1 inciso d), de su Ley y 25 fracción II de su Estatuto, informando a esta Entidad de las acciones que se lleven a acabo.------

2. **Construcción**: en este rubro no se contraviene disposición alguna en cuanto al Registro de la Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, toda vez que conforme a lo previsto en el artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, al tratarse de un proyecto de Vivienda de Interés Social y Popular, promovido por el Gobierno del Distrito Federal, no requiere contar con dicho instrumento, en su defecto, sólo debe realizar el Aviso de Realización de Obra ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según lo señalado en el artículo 53 antepenúltimo párrafo del mismo Reglamento, lo cual llevó a cabo mediante ingreso en Ventanilla Única de "SEDUVI-SITE", folio número VEHE219909, del Aviso de realización de obras con número de folio A-002/DIUL/62/2009, de fecha veintidós de enero de dos mil nueve; sin embargo, no se constató el cumplimiento de dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad, así como el cumplimiento de los Coeficientes de Utilización y Ocupación (COS y CUS), también previsto en el citado artículo 62, por lo que la Dirección General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal deberá informar a esta Entidad si se dio cumplimiento a dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad, así como el cumplimiento de los Coeficientes de Utilización y Ocupación (COS y CUS), previstos en el artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

3. **Cajones de estacionamiento**: en este rubro, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal no proporcionó información alguna para poder determinar el número de cajones de estacionamiento con que se debe contar, de acuerdo con la Norma de Ordenación General Número 26 en comento, por lo que la Dirección General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal deberá informar a esta Entidad si las viviendas que se encuentran dentro del proyecto que se lleva a cabo en el predio ubicado en Calle Miravalle número 906, Colonia Miravalle, Delegación Benito Juárez, son de interés social, en régimen condominal, o popular, así como el número total de cajones de estacionamiento con los que cuenta; a efecto de conocer si se cuenta con el mínimo

de 12 o 28.8, según sea el caso, cajones de estacionamiento requeridos por la normatividad urbana 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.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Coordinación de Verificación Administrativa, adscrita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deberá llevar a cabo la verificación en materia de uso de suelo con motivo del proyecto que se realizó en Calle Miravalle número 906, Colonia Miravalle, Delegación Benito Juárez de esta Ciudad, cerciorándose de que se cumpla con lo establecido en la Norma de Ordenación General Número 26, en particular con relación al área máxima construida por vivienda y el 20% mínimo de área libre que se debió contemplar dentro del predio, esto de conformidad con el artículo 7 apartado A punto 1 inciso d), de su Ley y 25 fracción II de su Estatuto. ----------

SEGUNDO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Dirección General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal deberá informar a esta Entidad si se dio cumplimiento a dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad, así como el cumplimiento de los Coeficientes de Utilización y Ocupación (COS y CUS), previstos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, esto de conformidad con el artículo 20 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con motivo del proyecto que se realizó en Calle Miravalle número 906, Colonia Miravalle, Delegación Benito Juárez de esta Ciudad. ----------

TERCERO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la Dirección General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal deberá informar a esta Entidad si las viviendas que forman parte del proyecto que se lleva a cabo en el predio ubicado en Calle Miravalle número 906, Colonia Miravalle, Delegación Benito Juárez, son de interés social, en régimen condominal, o popular, así como el número total de cajones de estacionamiento con los que cuenta; a efecto de conocer si se está en apego a la normatividad urbana del 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.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en el momento en que tenga conocimiento de actos, hechos u omisiones que pudieran representar posibles violaciones en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría.------

SEXTO.- Remítase copia simple de la presente resolución a la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, para el efecto de que se de seguimiento a los resolutivos Primero, Segundo y Tercero de dicho instrumento.----------

SÉPTIMO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos, para su archivo y resguardo.----------

OCTAVO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, las direcciones generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa, adscrita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.----------

NOVENO.- 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. ----------

JGV/LAML/JCENWEB