RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a dos de enero de dos mil ocho.----------

La Subprocuraduría de Protección Ambiental de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y X, 6 fracción III, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III y IV, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2006-953-SPA-522, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTE

Con fecha 29 de noviembre de 2006, una persona que no otorgó su consentimiento para la publicación de sus datos personales presentó, ante este organismo descentralizado, escrito de misma fecha, mediante el cual denuncia *(...) que en el predio ubicado en calle Árbol No. 27, Col. San Ángel, C.P. 01000, Delegación Álvaro Obregón, actualmente se realizó la construcción de un condominio horizontal, situación que se autorizó en la Licencia o Manifestación de Construcción correspondiente, sin embargo en la publicidad de las mismas para su venta, se hace mención de una casa adicional a la establecida en la misma, lo que contraviene lo previsto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, así como la normatividad en la materia de ordenamiento territorial (...).*----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT/200/DESSRA/7884/2006 de fecha ocho de diciembre de 2006, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta unidad administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones Ambientales bajo el expediente número PAOT-2006-953-SPA-522; el acuerdo se notificó mediante oficio número PAOT/200/DESSRA/7885/2006.----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT/200/DESSRA/7884/2006, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el 12 de diciembre de 2006 la visita de reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada respectiva e indicando que *(...) En el domicilio de referencia, se observa un portón abatible cerrado, así como un letrero que incluye la siguiente información: Número de Licencia V.U.01/181/98/01, prórroga V.U.04/033/2004/01, vigencia 30 de agosto de 2004 al 30 de agosto de 2006, domicilio Calle del Árbol 31, antes 27, San Ángel. En la pared de la fachada se observa una manta con la siguiente información: Condominio del Árbol, última residencia en venta, terreno 631 m^2, construcción 607m^2. Se procedió a tocar la puerta de dicho domicilio con el fin de obtener información, entrevistándose con una persona que dijo ser el vigilante quien (...)*

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

indicó que desconoce las características de la construcción, pero que al parecer se edificarán tres casas (...). ----------

Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/7950/2006 de fecha 13 de diciembre de 2006, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informara si otorgó Licencia de Construcción y/o Manifestación de Construcción para el predio ubicado en calle Árbol No. 27, Col. San Ángel, C.P. 01000, Delegación Álvaro Obregón.

Al respecto, con fecha 4 de junio de 2007, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DAO/DGODU/672/2007, de fecha 14 de mayo de 2007, mediante el cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó *(...) que el predio que nos observa se ubica en la calle del Árbol No. 27 ahora el 31 cuenta con una Licencia de Construcción con No. VUO1/181/98/01 con fecha de ingreso 18 de agosto de 1998, para construir cuatro casas habitación en condominio horizontal, con una vigencia de treinta y seis meses contados a partir del 28 de agosto de 1998 hasta el 28 de agosto de 2001, por lo que solicitaron la primera prórroga con fecha de ingreso 18 de agosto de 2001, expidiéndose esta el día 28 de agosto de 2001 y con vencimiento al 29 de agosto de 2004, y una segunda prórroga con fecha de ingreso el día 19 de agosto de 2004 expidiéndose esta el día 30 de agosto de 2004 con vencimiento al 30 de agosto de 2007. Sin embargo, solicitaron Manifestación de Construcción Tipo B con No. de Folio 1886/029-B con fecha de ingreso 17 de marzo de 2006, para la Modificación a la Licencia de Construcción No. V.U.01/181/98/01 con una vigencia de treinta y seis meses contados a partir del 17 de marzo de 2006 hasta el 17 de marzo de 2009. Por otra parte no omito informarle, que se realizó Visita de Inspección para corroborar la situación del predio antes mencionado, constatando que se exhibe original de Manifestación de Construcción Tipo B No. 1886/029/B de fecha 17 de marzo de 2006, para cuatro Viviendas, así mismo se observó se tiene colocado el letrero de obra en un lugar visible, en el cual se asientan los datos de dicha manifestación. (...).*

Al citado oficio, se anexaron copias simples de las siguientes documentales:

- Licencia de Manifestación de construcción tipo B, folio 1886/029-B, a favor de "Desarrollo Real S.A." para el inmueble de la Calle Árbol número 27 (antes 31) en la Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01000 en México D.F.

- Solicitud de Licencia de Construcción VU01/181/98/01, de fecha 10 de agosto de 1998 a favor de "Desarrollo Real S.A.", para el inmueble ubicado en calle Árbol número 27 Colonia San Ángel en la Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01080 en México Distrito Federal. En la Descripción del Proyecto Arquitectónico se asentó que *(...) el proyecto arquitectónico de las casas es lograr un conjunto que parte del diseño de dos casas una mas grande que la otra, que al repetirse en forma invertida se está llegando a un total de cuatro casas que componen el condominio. Las casas cuentan con 2 niveles completos y un tercer nivel de servicios para las casas 3 y 4, las casas se encuentran*

GOBIERNO DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

rodeadas de áreas verdes y andadores que permiten el recorrido para ver las distintas perspectivas del condominio. Para poder proporcionarle tanto al conjunto, como a cada una de las casas una mayor amplitud de espacios, y a la vez evitar que los automóviles circulen dentro del condominio al nivel de las casas, se ha proyectado todo un nivel de sótano para uso de estacionamiento de las cuatro casas.(...).

- Licencia Única de Construcción V.U.01/181/98/01 de fecha 28 de agosto de 1998 *(...) para el predio ubicado en la calle de Árbol No. 31, Colonia San Ángel, para la construcción de cuatro casas habitación en tres niveles más sótano para estacionamiento con superficie total a construir de 3,050.30 m^2; proporciona 31 cajones para estacionamiento en un área de 1056.30 m^2. El predio se ubica en zona habitacional unifamiliar del programa parcial de las colonias San Ángel, San Ángel Inn, y Tlacopac, en donde los predios mayores de 1500 m^2 se les autoriza una vivienda cada 750 m^2 de terreno, debiendo proporcionar un área libre del 50%, de acuerdo con lo señalado en el certificado de zonificación para uso específico de folio CE200461/1997 de fecha 9 de diciembre de 1997, expedido por el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, por lo que el proyecto cuenta con un área libre de 1808.70 m^2, equivalentes al 63.13% del área total del predio; por encontrarse dentro de zona histórica presenta visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) Folio: 279/98 de fecha 22 de julio de 1993 (...).*----------

Mediante oficio número PAOT/200/DESSRA/7951/2006, de fecha 13 de diciembre de 2006, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informara si contaba con antecedentes respecto al certificado y/o constancia de uso de suelo para el predio ubicado en calle Árbol No. 27, Col. San Ángel, C.P. 01000, Delegación Álvaro Obregón.

Al respecto, con fecha 31 de julio de 2007, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número D-96/DRPP/2.0.0/2060/2007 de fecha 26 de junio de 2006, mediante el cual la Dirección de Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal informó que *(...) una vez concluida la búsqueda exhaustiva en los archivos de esta Dirección, (...) se constató que se expidió un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades con Folio 26746 el 27 de enero de 2006 para el predio ubicado en calle del Árbol No. 27 antes 31, en el cual se certifica que de acuerdo al Programa Parcial vigente para las Colonias "San Ángel, San Ángel Inn, Tlacopac", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 01 de junio de 1993, se determina que el inmueble de referencia se localiza en zonificación Habitacional Unifamiliar, 50% mínimo de área libre, 7.5 m. de altura (el tercer nivel solo podrá ser hasta 9.0 m.), ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel la cual se construirá invariablemente en la parte posterior de la construcción, 1 vivienda cada 750 m^2 de terreno, aplica Norma 4 de Áreas de Actuación, referentes a Áreas de Conservación Patrimonial y en donde el uso de suelo para 04 (cuatro) viviendas en una superficie total de construcción de 3050.03 m^2 aparece como permitido (...).*

Ciudad de México
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Adjunto al referido documento se remitió copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades Folio No. 26746/2005 de fecha 27 de enero de 2006, para el predio ubicado en calle del Árbol número 27, antes 31, en la Colonia San Ángel, C.P. 01000, en la Delegación Álvaro Obregón, donde el uso de suelo clasificado vivienda se encuentra permitido.----------

Mediante oficio PAOT/200/DESRRA/0196/2006 esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas por parte de este organismo descentralizado, aunado a lo anterior, es procedente señalar que se mantuvo comunicación con la persona denunciante durante la atención de la denuncia.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Con fecha 29 de noviembre de 2006, se inicia la investigación de la denuncia relativa a la construcción que se realiza en el predio ubicado en calle Árbol No. 27, Col. San Ángel, C.P. 01000, Delegación Álvaro Obregón, la cual presumiblemente contraviene lo previsto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias San Ángel, San Ángel Inn, Tlacopac.

Acorde con la visita de reconocimiento de hechos practicada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un letrero que contenia la información relativa de la construcción del inmueble ubicado en calle Árbol No. 27, Col. San Ángel, C.P. 01000, Delegación Álvaro Obregón; con Número de Licencia V.U.01/181/98/01, prórroga V.U.04/033/2004/01, vigencia 30 de agosto de 2004 al 30 de agosto de 2006, para el domicilio en calle del Árbol 31, antes 27, San Ángel.

Con el objeto de allegarse de los elementos necesarios para pronunciarse respecto de los hechos denunciados, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informara si otorgó Licencia de Construcción y/o Manifestación de Construcción para el predio ubicado en calle Árbol No. 27, Col. San Ángel, C.P. 01000, Delegación Álvaro Obregón, a lo que se informó que el predio en cuestión cuenta con Licencia de Construcción número VUO1/181/98/01, con fecha de ingreso 18 de agosto de 1998, para construir cuatro casas habitación en condominio horizontal, con una vigencia de treinta y seis meses contados a partir del 28 de agosto de 1998 hasta el 28 de agosto de 2001, posteriormente solicitaron la primera prórroga con fecha de ingreso 18 de agosto de 2001, expidiéndose esta el día 28 de agosto de 2001 y con vencimiento al 29 de agosto de 2004, y una segunda prórroga con fecha de ingreso el día 19 de agosto de 2004 expidiéndose esta el día 30 de agosto de 2004 con vencimiento al 30 de agosto de 2007. Solicitando además la Manifestación de Construcción Tipo B con No. de Folio 1886/029-B con fecha de ingreso 17 de marzo de 2006, para la Modificación a la Licencia de Construcción No. V.U.01/181/98/01 con una vigencia de treinta y seis meses contados a partir del 17 de marzo de 2006 hasta el 17 de marzo de 2009.

CIUDAD DE MÉXICO
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Con la finalidad de constatar el estado que guarda la construcción que se lleva a cabo en el lugar en comento, la referida Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano realizó una visita de inspección, constatando que se exhibe original de Manifestación de Construcción Tipo B No. 1886/029/B de fecha 17 de marzo de 2006, para cuatro viviendas, y también observó se tiene colocado el letrero de obra en un lugar visible, en el cual se asientan los datos de dicha manifestación.

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informara si contaba con antecedentes respecto al certificado y/o constancia de uso de suelo para el predio ubicado en calle Árbol No. 27, Col. San Ángel, C.P. 01000, Delegación Álvaro Obregón, a lo cual se informó que se expidió Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades con folio 26746 el 27 de enero de 2006 para el predio ubicado en calle del Árbol No. 27 antes 31, en el cual se certifica que de acuerdo al Programa Parcial Vigente para las Colonias San Ángel, San Ángel Inn, Tlacopac, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 01 de junio de 1993, determinando que el inmueble de referencia se localiza en zonificación Habitacional Unifamiliar, 50% mínimo de área libre, 7.5 mts. de altura (el tercer nivel solo podrá ser hasta 9.0 m.), ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel la cual se construirá invariablemente en la parte posterior de la construcción, 1 vivienda cada 750 m^2 de terreno, aplica la Norma 4 de Áreas de Actuación, referentes a Áreas de Conservación Patrimonial y en donde el uso de suelo para 04 (cuatro) viviendas en una superficie total de construcción de 3050.03 m^2 aparece como permitido.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

De la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y por la Delegación Álvaro Obregón, esta Procuraduría cuenta con los elementos suficientes para concluir que el predio objeto de la denuncia cumple con la normatividad del ordenamiento territorial vigente por contar con las autorizaciones correspondientes enunciadas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y que son, Licencia de Construcción y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, así como el visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) documento necesario para realizar la construcción, dado que el predio en comento se localiza dentro de una zona histórica.

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

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

PRIMERO.- Que en virtud de lo expuesto en la presente Resolución, 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.-----

CIUDAD DE MÉXICO
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

SEGUNDO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo.----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la parte denunciante, así como al Titular de la Delegación Política en Álvaro Obregón, por tratarse de hechos ocurridos dentro de su demarcación territorial.----------

Así lo proveyó y firma por duplicado la Subprocuradora de Protección Ambiental, Mónica Viétnica Alegre González de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

MVAG/FJRM/EQG/MLSP