RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 25 NOV 2011 .----------

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, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-2124-SOT-1074, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha cuatro de octubre de dos mil diez, dos personas que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentaron ante este organismo descentralizado escrito de misma fecha mediante el cual denuncian "(...) Que en el predio ubicado en Calle Cráter núm.625, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se está realizando la construcción de un inmueble, contraviniendo lo previsto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, toda vez que no se está respetando la zona de área libre permeable (sic) y los niveles de construcción permitidos por dicho programa (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-4885-2010, de fecha doce de octubre de dos mil diez, 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-2010-2124-SOT-1074; el acuerdo se notificó a las personas denunciantes en fecha veintidós de octubre de dos mil diez, vía correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-4885-2010, en fechas veintinueve de octubre y cuatro de noviembre del dos mil diez y veintiuno de febrero de dos mil once, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Calle Cráter número 625, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, a efecto de realizar el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, en las que se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha veintinueve de octubre de dos mil diez:

"(...) *desde el espacio público* (...) *ubicados en Calle Cráter número 625,Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se observa un inmueble de aproximadamente 30 metros de frente, el cual se encuentra bien consolidado, no se observan actividades de una nueva construcción, ni se escucha ruido alguno generado por las mismas actividades* (...) *a un costado derecho, junto al número 625 da la Calle Cráter, se observa un predio marcado con el número 615, el cual mide aproximadamente30 metros de frente* (...) *se encuentra cubierto por tapiales y en el acceso principal se observa una placa la cual*

lleva por leyenda 'LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL PARA DEMOLICIÓN FOLIO 4454-2010, AUTORIZACIÓN; V.U.06-034-2010-01, EXP: 28-JULIO-2010, VENCIMIENTO: 27-OCTUBRE-2010; DRO ING. CARLOS RODRÍGUEZ CORONA; No. DRO: 1819; UBICACIÓN CRÁTER No. 615 COL. JARDINES DEL PEDREGAL', y otra, más, que refiere al Sindicato de Trabajadores (...) desde el exterior, por una orificio (...) se puede observar el interior del lugar, considerando la demolición reciente de un inmueble y la existencia de residuos sólidos de manejo especial regados por todo el predio además de una excavadora, la cual se encuentra escombrando el lugar, no se observa el inicio de una construcción nueva, ni elementos que indiquen este hecho, únicamente se observan cuartos hechos a base de triplay posiblemente utilizados como oficina o para guardar la herramienta de los trabajadores (...) tanto en el interior de dicho predio como en lo que se presume será la entrada principal (...) existe alrededor de 10 a 15 árboles, así como en la banqueta, frente al predio marcado con el 615 de Calle Cráter se observan arbustos tipo arrayanes. Posteriormente se procede a tocar en el predio (...) se atiende la presente diligencia con quien dijo ser un trabajador del lugar (...) manifestando que no se encuentra el dueño para explicar el proyecto de obra que se pretende realizar en dicho lugar, por lo que se procede a dejar el citatorio correspondiente para el día 4 de noviembre del presente año, dirigido al Propietario Poseedor y/o Director Responsable de Obra (...)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha cuatro de noviembre de dos mil diez:

"(...) desde el espacio público (...) se observa la demolición de un inmueble y la acumulación de residuos sólidos de manejo especial en su interior, no se observa que en dicho predio de pretenda construir únicamente se realiza la limpia del terreno (...) previa y debida identificación *se atiende la presente diligencia con el C. Héctor Solís Encina, quien se ostenta como el Arquitecto de la Obra (...) quien atiende el citatorio de fecha 29 de octubre del presente año, siendo posible notificar el oficio PAOT-05-300/310-383-2010 (...) manifestando que no se tiene aun el proyecto a realizar en el predio número 615, por lo que no se cuenta con la manifestación de Construcción solicitada, únicamente se demolió el antiguo inmueble que ahí se encontraba, contando con todos los permisos necesarios para los trabajos de demolición, siendo lo único que se entregaría ante esta Procuraduría (...)".* ----------

Reconocimiento de hechos de fecha veintiuno de febrero de dos mil once.

"(...) ubicados desde el espacio público (...) que en el interior del predio se lleva a cabo una construcción de una obra nueva, sin poder determinar los avances de la misma (...) en el exterior del predio se observa una lámina rotulada con los datos que se refieren a la Licencia de Construcción, la cual lleva por leyenda "LICENCIA DE CONSTRUCCION NUEVA No. AOB-7671-2010, FECHA DE EXPEDICION: 16 DE DICIEMBRE DE 2010; FECHA DE VENCIMIENTO: 16 DE DICIEMBRE DE 2013, UBICACIÓN: CRÁTER 615, COL JARDINES DEL PEDREGAL DEL. ÁLVARO OBREGÓN C.P. 0190; DRO, ING CARLOS RODRÍGUEZ CORONA No. 1819; CUALQUIER ASUNTO RELACIONADO CON ESTA OBRA FAVOR DE LLAMAR AL TEL.5630 4040 O 5752 3826, además de la placa que refiere al Sindicato de Trabajadores (...)". ----------

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial en fecha veintinueve de octubre del dos mil diez, pretendió notificar el oficio número PAOT-05-300/310-383-2010, de fecha doce del mismo mes y año, dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, en el cual se señalan las obligaciones que debe cumplir en materia de construcción y uso del suelo, a efecto de que manifestara y presentara las pruebas que a su derecho convinieran, respecto de los hechos denunciados, atendiendo la presente diligencia un trabajador, quien se negó a dar su nombre, a quien se le

dejó el citatorio correspondiente, por lo que en fecha cuatro de noviembre del dos mil diez, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio de mérito, llevando a cabo el procedimiento de notificación del mencionado oficio con el C. Héctor Solís Encina quien se ostentó como Arquitecto de la Obra. ----------

Al respecto, el día doce de noviembre del dos mil diez, se recibió en las instalaciones de esta Subprocuraduría escrito de fecha nueve del mismo mes y año, mediante el cual el C. Carlos Rodríguez Corona, quien se ostenta como Director Responsable de la Obra que se realiza en el predio motivo de denuncia, manifestó lo que a su derecho conviene respecto de los hechos denunciados, anexando copia simple de los siguientes documentos: ----------

- Registro número DRO-1819 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el cual acredita al C. Carlos Rodríguez Corona como Director Responsable de Obra. ----------

- Solicitud de Licencia de Construcción Especial para Demolición Total número de folio 4454-2010, ingresada ante Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón, en fecha veintisiete de julio de dos mil diez, para demoler una casa habitación construida en dos niveles con una superficie total de 744.00 m^2 en el predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Licencia de Construcción Especial para Demolición Total número VU06/034/2010/01 con número de folio 4454/2010, con fecha de expedición del veintiocho de julio del dos mil diez y fecha de vencimiento del veintisiete de octubre del dos mil diez, para demolición total de una casa habitación en 2 niveles, con una superficie total de 944.00 m^2, actualmente desocupada, el procedimiento a emplear para desarrollar los trabajos de demolición será por medios manuales y mecánicos en el predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo, folio 43819-181TRFE10, expedido el trece de agosto de dos mil diez, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con el cual acredita una zonificación H 2/70 (Habitacional 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para tres viviendas en una superficie máxima a ocupar de 1,856.40 m^2 -sujeta a restricciones- en el total del predio, está PERMITIDO. ----------

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-1985-2011, de fecha veintinueve de abril del dos mil once, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano, adscrito a la Delegación Álvaro Obregón, permitir a personal de esta Entidad consultar los expedientes formados con motivo de las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en la Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

En relación con lo anterior, con fecha veintiséis de mayo del presente año, personal adscrito a esta Subprocuraduría consultó el expediente formado con motivo de las actividades que se realizan en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, en las oficinas que ocupa la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa demarcación territorial, obteniendo copia simple de las siguientes documentales: ----------

- Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio AOB-7671-2010, registrada ante Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón el día dieciséis de diciembre de dos mil diez, ingresada por el Propietario,

para el predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal de esa Demarcación Territorial, la cual señala una zonificación H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre), para la construcción de tres viviendas en 2 niveles, en una superficie total a construir de 1,573,00 m^2, donde 76.75 le pertenecen al estacionamiento cubierto, dejando 2,187.00 m^2 equivalentes al 70.66% de área libre. ----------

- Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo, folio 43819-181TRFE10, expedido el trece de agosto de dos mil diez, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con el cual acredita una zonificación H 2/70 (Habitacional 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para tres viviendas en una superficie máxima a ocupar de 1,856.40 m^2 -sujeta a restricciones- en el total del predio, está PERMITIDO. ----------

- Registro número DRO-1819 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el cual acredita al C. Carlos Rodríguez Corona como Director Responsable de Obra. ----------

- Memoria Descriptiva Arquitectónica para la obra que se realiza en el predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, donde se pretende construir un condominio horizontal con una superficie total a construir de 1,572.63 m^2, integrada por 3 casas desarrolladas en 2 niveles donde la Casa 1 tiene una superficie total construida de 312.90m^2, la Casa 2 es de 348.37 m^2 y la Casa 3 de 911.30 m^2. ----------

- Memoria Descriptiva de los Acabados para el condominio horizontal que se pretende construir en el predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Requerimiento al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, para Obra Nueva, folio AOB-7671-2010, de fecha veinte de enero de dos mil once. ----------

- Comprobante de pago al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, número 4669799, de fecha dieciocho de noviembre de dos mil once, así como oficio número SACM/E/PL/CA/2010/010661 de fecha veintiséis de noviembre de dos mil diez, el cual consta el no adeudo a este servicio, para el predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Formato de pago y oficio emitido por la Subtesorería de la Administración Tributaria San Jerónimo, adscrito a la Tesorería de Gobierno del Distrito Federal, para el predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, con número de cuenta 35429702000, con el cual se informa que no registra adeudos. ----------

- Solicitud de Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 3086-2010, de fecha veintiuno de abril de dos mil diez, realizada ante la Delegación Álvaro Obregón, para obtener el alineamiento y número oficial del predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 3086/10, de fecha treinta y uno de mayo de dos mil diez, expedida por la Delegación Álvaro Obregón, para el predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón con una superficie de 3,095.00 m^2. ----------

- Solicitud de Licencia de Construcción Especial para Demolición Total número de folio 4454-2010, ingresada ante Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón, en fecha veintisiete de julio de dos mil diez, para demoler una casa habitación construida en dos niveles con una superficie total de 744.00 m^2 en el predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Licencia de Construcción Especial para Demolición Total número VU06/034/2010/01 con número de folio 4454/2010, y fecha de expedición del veintiocho de julio del dos mil diez con fecha de vencimiento del veintisiete de octubre del dos mil diez, para demolición total de una casa habitación en 2 niveles, con una superficie total de 944.00 m^2, actualmente desocupada, el procedimiento a emplear para desarrollar los trabajos de demolición será por medios manuales y mecánicos en el predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Formato de Aviso de Demolición emitido por la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental adscrita a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, folio 19501/2010, de fecha 20 de julio de 2010, registrado en Oficialía de Partes de esa Dirección General en fecha 23 de julio de dos mil diez, para el predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Memoria Descriptiva de Demolición, de una casa habitación al interior del predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Comprobante de pago al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, número 428260, de fecha dieciocho de noviembre de dos mil diez. ----------

- Contrato de Compraventa número 70,383, registrada en el libro 1,456, con folio 69,167, de fecha veinticuatro de marzo de dos mil diez, registro por el Notario Público número 41. ----------

Aunado a lo anterior, el día diez de junio del presente año, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGODU/CDU/1069/2011, de fecha veintiséis de mayo del mismo año, a través del cual el Coordinador de Desarrollo Urbano adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó lo siguiente: ----------

> *"(...) que ya fue atendida su petición; el día 26 de mayo del presente año, se presentó personal adscrito a la Subprocuraduría (...) a las que se les proporcionó para su consulta y fotocopiado el expediente del predio en comento, el cual cuenta con una Licencia de Construcción Especial de Demolición número VU06/034/2010/01, con una vigencia del 28 de julio de 2010 al 27 de octubre de 2010 y Registro de Manifestación de Construcción número de folio AOB-7671-2010 en la modalidad de Obra Nueva de 03 Viviendas, con fecha de recepción del 16 de diciembre de 2010 y vencimiento 16 de diciembre de de 2013 (...)".* ----------

A través del oficio número PAOT-05-300/310-484-2010, de fecha veintidós de noviembre de dos mil diez, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, para la atención de su denuncia; dicho documento se notificó a las personas denunciantes el día tres de enero del presente año, vía correo electrónico. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el capítulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos admitidos para investigación que por esta vía se atienden, son los relativos a las presuntas contravenciones en las materias de uso del suelo y construcción por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Del uso de suelo y construcción

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente y aplicable al momento de la presentación de la denuncia ciudadana ante esta Entidad, establece en su artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que **las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas** y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 3 fracción XXV dispone 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 las Delegaciones del Distrito Federal. ----------

Al respecto, el 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 asentamientos 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.----------

Asimismo, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en su artículo 52, que **las disposiciones en materia de construcciones regularán** el uso y ocupación de la vía pública, la nomenclatura y asignación de número oficial, el alineamiento; **las afectaciones y restricciones de construcción, edificación,** modificación, ampliación, reparación, **uso,** mantenimiento y demolición de construcciones; la explotación de yacimientos pétreos; **las responsabilidades de los propietarios y poseedores de inmuebles, así como de los concesionarios y los directores responsables de obra;** el impacto urbano y la forma de garantizar daños y perjuicios a terceros. ----------

Por su parte, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su articulo 47, dispone 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. ----------

En este sentido, el Reglamento referido establece en su artículo 53 fracción I incisos b y c, lo que a la letra sigue: ----------

"(...)

ARTÍCULO 53.- Para las ***manifestaciones de construcción tipos B y C****, se deben cumplir los siguientes requisitos:*

I. Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el formato que establezca la Administración, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos:

(...)

b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o ***el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio****;*

c) ***Dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados*** *y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipos a utilizar, en los que se* ***debe incluir, como mínimo:*** *croquis de localización del predio, levantamiento del estado actual, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y* ***uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales*** *y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera; cortes y fachadas; cortes por fachada, cuando colinden en vía pública y detalles arquitectónicos interiores y de obra exterior; plantas, cortes e isométricos en su caso, de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, gas, instalaciones especiales y otras, mostrando las trayectorias de tuberías, alimentaciones y las memorias correspondientes.*

Estos planos deben acompañarse de la ***memoria descriptiva, la cual contendrá como mínimo: el listado de locales construidos*** *y áreas libres de que consta la obra, con la superficie y el número de ocupantes o usuarios de cada uno; los requerimientos mínimos de acceso y desplazamiento de personas con discapacidad, cumpliendo con las Normas correspondientes;* ***coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, de acuerdo a los Programas General, Delegacionales y/o Parciales,*** *en su caso; y la descripción de los dispositivos que provean el cumplimiento de los requerimientos establecidos por este Reglamento en cuanto a salidas y muebles hidrosanitarios, niveles de iluminación y superficies de ventilación de cada local, visibilidad en salas de espectáculos, resistencia de los materiales al fuego, circulaciones y salidas de emergencia, equipos de extinción de fuego, y diseño de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de gas y otras que se requieran.*

Estos documentos ***deben estar firmados por el propietario o poseedor, por el Director Responsable de Obra y los Corresponsables*** *en Diseño Urbano y Arquitectónico y en Instalaciones, en su caso.*

De los dos tantos de planos, uno quedará en poder de la Delegación y el otro en poder del propietario o poseedor; *este último tanto debe conservarse en la obra (...)"* ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 253 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, menciona que **se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas,** de acuerdo con el avalúo emitido por

un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, **la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en ese Reglamento.** ----

En este sentido, el día 21 de febrero del dos mil diez, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó la visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, 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 de aplicación supletoria al presente procedimiento administrativo; 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, documentales públicas con valor probatorio pleno, diligencias en las que el personal actuante hizo constar que en el predio marcado con el número 615 de la Calle Cráter, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, en su interior, se lleva a cabo una construcción de una obra nueva, sin poder determinar los avances de la misma, en el exterior del predio se observa una lámina rotulada con los datos que se refieren a la Licencia de Construcción, la cual lleva por leyenda "LICENCIA DE CONSTRUCCION NUEVA No. AOB-7671-2010, FECHA DE EXPEDICION: 16 DE DICIEMBRE DE 2010; FECHA DE VENCIMIENTO: 16 DE DICIEMBRE DE 2013, además de la placa que refiere al Sindicato de Trabajadores. ----------

En el caso que nos ocupa, al inmueble en cuestión, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón al momento de interponer la presente denuncia, le corresponde una zonificación **H 2/70** (habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre); donde el uso del suelo para **vivienda en dos niveles** aparece como permitido **permitido.** -------

Sobre este hecho, en fecha veintiséis de mayo del presente año, personal adscrito a esta Unidad Administrativa consultó en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón el expediente formado con motivo de las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón; **encontrando, la Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio AOB-7671-2010,** con fecha de registro ante la Delegación Álvaro Obregón del dieciséis de diciembre de dos mil diez, ingresada por el Propietario, para el predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, **la cual señala una zonificación H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre)**, para la construcción de **tres viviendas en 2 niveles, en una superficie total a construir de 1,573,00 m^2,** donde 76.75 le pertenecen al estacionamiento cubierto, **dejando 2,187.00 m^2 equivalentes al 70.66% de área libre,** la cual **se tramitó al amparo del Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Específico y Factibilidades, folio 43819-181TRFE10,** expedido el trece de agosto de dos mil diez, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con el cual **se acredita el uso de suelo para tres viviendas en 2 niveles en una superficie máxima a ocupar de 1,856.40 m^2** -sujeta a restricciones- en el total del predio, **encontrándose permitido.** ----------

Aunado a esto, derivado de la gestión realizada por esta Entidad, se realizó consulta en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.gob.mx), donde se localizó el **Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 43819-181TRFE10,** expedido el trece de agosto de dos mil diez, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón,

con el cual acredita una **zonificación H 2/70** (Habitacional 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre), donde el **uso de suelo para tres viviendas en una superficie máxima a ocupar de 1,856.40 m^2** -sujeta a restricciones- **en el total del predio, está permitido.** ----------

Por otra parte, en la consulta al expediente formado con motivo de los trabajos de construcción en el predio motivo de denuncia, efectuada en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, también se obtuvo copia simple de la Memoria Descriptiva del proyecto que se realiza en el predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, de la que se desprende que el proyecto a realizar **consiste en la construcción de un condominio horizontal con una superficie total a construir de 1,572.63 m^2,** integrada por **3 casas desarrolladas en 2 niveles,** donde la Casa 1 tiene una superficie total construida de 312.90m^2, la Casa 2 es de 348.37 m^2 y la Casa 3 de 911.30 m^2. ----------

En este sentido, considerando la información contenida en las documentales que obran en el expediente al rubro citado, para la substanciación de la denuncia, esta Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial determina que no existen contravenciones en materias de uso del suelo y construcción, ya que la obra que se lleva a cabo en el predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con las debidas autorizaciones para la construcción de una obra nueva de un condominio horizontal, consistentes en **Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio AOB-7671-2010,** y **Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo, folio 43819-181TRFE10**, expedido el trece de agosto de dos mil diez; asimismo, cumple con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa demarcación territorial al momento de presentar la denuncia ciudadana que nos ocupa. ----------

Cabe mencionar, que la Colonia Jardines del Pedregal, cuenta con la Norma de Ordenación Particular la cual mandata que el "lote mínimo por vivienda será de 1000 m^2"; a este hecho, en el predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón se llevara a cabo la construcción de tres viviendas con superficies de 312.90m^2, 348.37 m^2 y 911.30 m^2, respectivamente, dejando así 2,187.00 m^2 equivalentes al 70.66% de área libre; edificando así, una vivienda cada 1000 m^2 conforme lo establece la Norma de Ordenación Particular para la mencionada Colonia, cumpliendo además con el mínimo de área libre permisible de acuerdo a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Álvaro Obregón, vigente y aplicable al momento de interponer la presente denuncia. -------

Ahora bien, con fundamento en el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, le corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, realizar las acciones pertinentes para comprobar que se da cumplimiento a lo registrado en la Manifestación de Construcción, además de dar cumplimiento a lo establecido en las Normas de Ordenación Particulares para la Colonia Jardines del Pedregal en cuanto hace a los parámetros de construcción y densidades, así como lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, antes de otorgar el Visto Bueno de Uso y Ocupación correspondiente obra que se realiza en el predio motivo de denuncia.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. Esta Subprocuraduría cuenta con elementos suficientes para determinar que se cumple con la normatividad en las materias de uso del suelo y construcción respecto del predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, toda vez que cuenta con las debidas autorizaciones para la construcción de tres viviendas al interior del mencionado predio, consistentes en **Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio AOB-7671-2010,** y **Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 43819-181TRFE10**, con el cual se acredita la obra que se realiza en el predio de mérito. ----------

2. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, realizar las acciones pertinentes para comprobar que se da cumplimiento a lo registrado en la Manifestación de Construcción, además de dar cumplimiento a lo establecido en las Normas de Ordenación Particulares para la Colonia Jardines del Pedregal en cuanto hace a los parámetros de construcción y densidades, así como lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, antes de otorgar el Visto Bueno de Uso y Ocupación correspondiente obra que se realiza en el predio motivo de denuncia. ----------

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.- En materia de uso de suelo y construcción se concluye que la construcción que se realiza al interior del predio ubicado en Calle Cráter número 615, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, cumple con las autorizaciones correspondientes para llevar a cabo las actividades de construcción, además de cumplir con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. ----------

SEGUNDO.- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, realizar las acciones pertinentes para comprobar que se da cumplimiento a lo registrado en la Manifestación de Construcción, además de dar cumplimiento a lo establecido en las Normas de Ordenación Particulares para la Colonia Jardines del Pedregal en cuanto hace a los parámetros de construcción y densidades, así como lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, antes de otorgar el Visto Bueno de Uso y Ocupación correspondiente obra que se realiza en el predio motivo de denuncia. ----------

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de las personas denunciantes 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.----------

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

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

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón. ----------

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

C. c. p.- **Lic. Miguel Angel Cansino Aguilar.-** Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.- Presente.

FJCG/ORM/AMA/SRM