RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a dieciséis de diciembre de dos mil once . ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción III, 52 fracción 1 y 101 primer párrafo de su Reglamento vigente, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-2279-SOT-1135, relacionado con la investigación de oficio iniciada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintiocho de octubre de dos mil diez, mediante correo electrónico y ratificado por la misma vía el primero de noviembre de dos mil diez, a través del cual una persona que no indica lo relativo a la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta institución que en el predio ubicado en la calle de Havre No. 25, Colonia Lomas de Axiomatla, Delegación Álvaro Obregón "(...) *se está edificando una casa dentro del fraccionamiento Villa Verdum que esta (sic) violando los límites de la barranca la cual es un área protegida, así como también esta (sic) violando la altura permitida dentro del fraccionamiento* (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-5199-2010 de fecha ocho de noviembre de dos mil diez, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas contravenciones en las materias de uso de suelo, construcción e impacto ambiental, en el predio ubicado en la Calle Havre No. 25, Colonia Lomas de Axiomatla, Delegación Álvaro Obregón, bajo el expediente número PAOT-2010-2279-SOT-1135.----------

Mediante oficio, número PAOT-05-300/310-451-2010 de fecha ocho de noviembre de dos mil diez, se invitó al Propietario, Administrador y/o Director Responsable de la Obra denunciada, a presentarse en las instalaciones de esta Unidad Administrativa, a efecto de que realizara las manifestaciones que considerara necesarias y aportara las documentales que a su derecho conviniera, para su integración al expediente, respecto a las obligaciones que deben cumplir en las materias de construcción y uso del suelo, mismo que se notificó el dia dieciocho de noviembre del dos mil diez y a la fecha no se ha recibido respuesta. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-5199-2010, con fecha dieciocho de noviembre de dos mil diez, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos investigados, levantándose el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó lo siguiente: ----------

> "(...) *un predio de 300 metros cuadrados aproximadamente, en donde se realizan trabajos de construcción de un inmueble, que hasta el momento llevan construido la planta baja e iniciando con el segundo nivel, con muros de tabique rojo recocido y columnas hechas a base de concreto armado, se constata cinco trabajadores, así como material almacenado en el interior del predio, como gravilla,*

arena y tabiques apilados dicho predio cuenta con un letrero que indica lo siguiente 'Obra nueva, uso: casa habitación, construcción: tipo B No. 4005-2010; dirección: Havre No. 53, Colonia Villa Verdum; Vigencia: 6 de julio de 2010 al 6 de julio de 2010; DRO. Ing. Roberto A. Aguilar Esquivel; Reg. DRO 0643 (...) no nos permitieron el acceso al predio, pero el encargado nos menciona que la obra colinda con una barranca (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5494-2010, de fecha veintinueve de noviembre dos mil diez, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, si se ha presentado la solicitud de delimitación del predio ubicado en Calle Havre No. 53, Colonia Villa Verdúm, Delegación Álvaro Obregón, por colindar en su parte posterior con una barranca.----------

En virtud de lo anterior, mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/000130/11 de fecha veinticuatro de enero de dos mil once, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó a esta Entidad que en los archivos que obran en esa área no se constató antecedente de trámite alguno sobre delimitación de zonas respecto al predio objeto de la denuncia.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5493-2011, de fecha ocho de diciembre dos mil diez, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informara a esta Unidad Administrativa si cuenta con las documentales correspondientes en las materias de construcción y uso del suelo y en su caso proporcione copia simple de los mismos para el predio objeto de la denuncia. ----------

En virtud de lo anterior, mediante oficio número DGODU/CDU/325/2011 de fecha catorce de febrero de dos mil once, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó lo siguiente: ----------

"(...) *Al respecto, me permito anexar a la presente copia simples del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio AOB-4005-2010 de fecha de ingreso a través de la Ventanilla Único Delegacional el día 06 de julio de 2010, en la modalidad de Obra Nueva de 01 (una) vivienda en dos niveles ; Constancia de Alineamiento y Número oficial folio 420/2010 de fecha de expedición 05 de febrero de 2010; Certificado Único de Uso del Suelo Especifico y Factibilidades con número de folio 12904-183AGRO10, en el que menciona que el inmueble de referencia le aplica una zonificación H/2/50 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción y 50% mínimo de área libre), para la construcción de 333.84 m^2, Resolución sobre la solicitud de concesión para ocupar Zona Federal oficio No. B00.R01.01.1.1.-3984 de fecha 25 de junio de 2003, expedida por la Comisión Nacional de Aguas; y Memoria Descriptiva de Proyecto Arquitectónico, todos estos documentos integrados al expediente del Registro de Manifestación de Construcción en cuestión* (...)".----------

Asimismo, con fecha nueve de diciembre de dos mil diez, mediante consulta en línea se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara si se ha expedido algún certificado de uso de suelo, en cualquiera de sus modalidades, proporcionando copia simple del mismo, para el predio motivo de la denuncia, por lo que en respuesta en fecha dieciséis de diciembre de dos mil diez dicha Dirección General informó la existencia de las constancia siguiente:----------

- Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio 47586 de fecha de expedición 14 de septiembre de 2001. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/320-114-2011 de fecha diez de febrero de dos mi once, 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. -------

A través, de oficio PAOT-05-300/300-800-2011, de fecha diecisiete de febrero de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, si cuenta con algún antecedente de solicitud de autorización en materia de Impacto Ambiental y/o aviso de ejecución de obra, para el predio ubicado en Calle Havre No. 53, Colonia Villa Verdum, Delegación Álvaro Obregón y en caso de no contar con los antecedentes solicitados, se instrumente las acciones de inspección al predio objeto de la denuncia, con la finalidad de que al propietario y/o director responsable de obra cumpla con las disposiciones jurídicas en materia ambiental, toda vez que el multicitado predio colinda con una barranca.----------

En virtud de lo anterior, mediante oficio número SMA/DGRA/DEIA/002013/2011 de fecha veintiocho de abril de dos mil once, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informó a esta Entidad lo siguiente: ----------

> "(...) *Sobre el particular, me permito informarle, que derivado de una búsqueda en los archivos de esta Dirección general, relacionados con la ubicación de referencia no se cuenta con antecedentes alguno para el predio en cuestión.*----------
>
> *Así mismo, le informó que se ha solicitado a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental, la práctica de una visita domiciliaria con el propósito de dar cumplimiento a las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables en materia de impacto ambiental* (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4412-2011, de fecha cinco de agosto de dos mil once, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informara el estado que guarda el procedimiento administrativo instaurado al predio ubicado en Calle Havre No. 53, Colonia Villa Verdum, Delegación Álvaro Obregón y en caso proporcione copia simple de la Resolución Respectiva.----------

En virtud de lo anterior, mediante oficio número SMA/DEVA/SAPC/07417/2011 de fecha dieciséis de noviembre de dos mil once, la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informó a esta Entidad lo siguiente: ----------

> "(...) *a) El día nueve de mayo de dos mil once practicó un acto de inspección ordinario, diligencia que se circunstanció mediante acta, lo siguiente: ... Los que suscribimos inspectores ambientales adscritos a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental constituidos en el domicilio referido, realizamos recorrido por el inmueble en el que se desarrollaron actividades de construcción para el proyecto 'casa habitación', el cual cuenta con una superficie aproximada de 300 m^2, colinda al norte y sur con casas habitación, al este Havre y al oeste con barranca. Al momento de esta diligencia el proyecto en construcción, consta de un área para estacionamiento planta baja y primer nivel, con un avance del 70% aproximadamente desarrollando trabajos de acabados, aplanados de pared, muro, techo, yeso y calado de piso e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias. Se realizó recorrido por las inmediaciones del predio para detectar trabajos de poda, derribo o trasplante de árboles, observando que al interior del predio no existen árboles, solo en la colindancia oeste, adyacente al proyecto en construcción se detectaron cortes en dos ramas laterales de un árbol bifurcado de aproximadamente 12 metros y diámetro de tronco de 25 cm y 28 cm respectivamente dichas ramas a raz de tallo son de 3 cm y 4 cm de diámetro aproximadamente y constituyen menos del 10% de la masa filiar de ambos*

individuos arbóreos de la especia Quercus sp... se solicitó la visitado los permisos o autorizaciones para realizar los trabajos de poda...de los que manifestó desconocer, así como de la autorización de impacto ambiental. ----------

b) Mediante acuerdo administrativo de fecha veinticinco de mayo de dos mil once esta Dirección Ejecutiva acordó iniciar procedimiento de inspección y vigilancia al responsable de la construcción de la casa habitación en comento, por realizar cortes de dos ramas laterales del árbol en mención, constituyendo menos del 10% de la masa filiar de ambos individuos arbóreos, de la especie Quercus sp, sin contar con la autorización de la Delegación Política respectiva, en consecuencia y con fundamento en el artículo 211 fracción IV de la mencionada Ley Ambiental se ordenó como medida de seguridad imponer la CLAUSURA TEMPORAL DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES de los trabajos de construcción de una casa habitación en el predio de referencia. ----------

c) Con fecha trece de junio de dos mil once la representante legal de la responsable de la construcción de la casa habitación ingresó un escrito en la Oficialía de Partes de esta Dirección Ejecutiva, manifestando que: ...En relación a la clausura total temporal, impuesta mediante acuerdo número SMA/DEVA/SAPC/03054/2011 de fecha 25 de mayo del presente, y en mi carácter de representante legal, indicado en el instrumento número veintisiete mil cuatrocientos ochenta y siete puesto ante la fe del C. Jorge Rios Heling, titular de la notaria número cuento quince del D.F., remito a usted original del oficio SMA/DGRA/DEIA/003008/2011, mediante el que, la Dirección General de Regulación Ambiental, a través del ing. Bernardo Lesser Hiriart, emite dictamen con fecha 9 de junio de 2011...(sic) ----------

d) Mediante Dictamen SMA/DGRA/DEIA/003008/2011 de fecha nueve de junio de dos mil once, la Dirección de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Distrito Federal comunico a la responsable de la construcción de una casa habitación de dos niveles con avance del 70% de obra, con una superficie de construcción de cuatrocientos cuarenta y uno punto veinte metros cuadrados (441.20 m2), desplantada en ciento cincuenta y tres punto noventa metros cuadrados (153.90 m2), en el predio con superficie de trescientos treinta tres punto ochenta y cuatro metros cuadrados (333.84 m2), ubicado en la calle Havre número 53, colonia Villa Verdum, delegación Álvaro Obregón lo siguiente:... Con fundamento en los artículos 3 fracción XXXVI, 6º inciso D fracción I y 38 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, se le informa que el proyecto de construcción de casa habitación que se realiza en el predio de referencia, era sujeto a obtener previa autorización en materia de impacto ambiental, por colindar con vegetación de galería, trámite que ya no es aplicable en este momento, dado el avance actual del 70% de obra. Por lo anterior, con fundamento en el artículo 213 fracción I de la citada Ley Ambiental del Distrito Federal, se le impone una sanción, consistente en una amonestación por falta administrativa cometida al no haber obtenido previamente la autorización en materia de impacto ambiental; lo anterior tomando en cuenta las fotos y documento que adjunto a la consulta motivo del presente oficio y considerando las dimensiones y características de la obra, que permite estimar que no se generó un daño ambiental. No obstante se le apercibe que en caso de que recurra nuevamente en la falta administrativa cometida, se le impondrá una sanción económica por reincidencia y en su caso las medidas de seguridad que conforme a derecho corresponda... (sic) ----------

e) Mediante Resolución Administrativa de fecha catorce de junio de dos mil once, esta Dirección Ejecutiva impuso a la responsable de la construcción de una casa habitación en el predio ubicado en calle Havre número 53, colonia Villa Verdum código postal 01810, delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal, la consistente en AMONESTACION CON APERCIBIMIENTO, para el caso de que no incurra nuevamente en la irregularidad por realizar cortes, sin contar con la autorización de la Delegación Política respectiva, por no contar con la autorización de Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, esta Dirección Ejecutiva decretó salvaguardar las garantías de la

persona visitada, toda vez que conforme al artículo 23 de la Constitución Federal nadie puede ser juzgado en la misma vía dos veces por la misma causa, no se impuso sanción alguna, para la construcción del inmueble de referencia, en virtud de que dicha infracción fue sancionada mediante el Dictamen SMA/DGRA/DEIA/003008/2011 de fecha nueve de junio de dos mil once. (...)" ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los cuales se admitió la denuncia ciudadana se refieren a las presuntas contravenciones en materia de uso de suelo, construcción e impacto ambiental de una obra nueva ubicada en la Calle Havre No. 25, Colonia Lomas de Axiomatla, Delegación Álvaro Obregón.------

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

Ahora bien, es oportuno señalar que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 19 fracción III y IV y 21 fracción II de su Reglamento, en su parte conducente, que el Registro de los Planes y Programas podrá expedir, entre otros instrumentos, certificados de zonificación para uso específico, uso de suelo permitidos, acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y únicos de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades. ----------

Es importante indicar, que de la denuncia presentada ante esta Entidad, señala la realización de una obra ubicada en el predio No. 25 de la Calle Havre, de la Colonia Lomas de Axiomatla, por lo que de lo asentado en el Acta Circunstanciada de fecha dieciocho de noviembre de dos mil diez, levantada por personal adscrito a esta Subprocuraduría durante el reconocimiento de hechos denunciados, 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 el 90 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, se desprende que se constató con ese número una casa habitación de dos niveles ya consolidada y habitada y que se observó una obra llevándose a cabo en el predio con el Número 53, con un letrero que señala la calle Havre e indica que la Colonia es Villa Verdum. ---------

Para el caso que nos ocupa, el predio objeto de la denuncia se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, vigente al momento de los hechos denunciados, con una Zonificación H2/50 (habitacional, dos niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre de construcción), en donde el uso habitacional está permitido.----------

Asimismo, dicho predio por estar colindando con un barranca le aplica las restricciones de la Norma de Ordenación General No. 21 "BARRANCAS", señalando que "(...) *Para los predios que limitan con barrancas se requiere solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la delimitación de la*

zonas, con el fin de determinar el área susceptible a desarrollar, para lo cual el propietario o interesado deberá presentar un plano topográfico con curvas de nivel a cada metro y la ubicación, tipo y tamaño de árboles, así como construcciones que se encuentren en el predio.(...)" y la Norma de Ordenación General No. 15 "Zonas Federales y Derechos de Vía" en donde señala que "(...) *Las zonas federales y derechos de vía deberá de mantenerse totalmente libres de construcción. En el caso de escurrimientos de agua e instalaciones especiales definidas por los organismos correspondientes, se consideran zonificación (AV) áreas verdes de valor ambiental, las cuales quedarán sujetas a lo que señala en la Ley de Aguas Nacionales, Ley General de Vías de Comunicación y demás ordenamiento en la materia* (...)".----------

Aunado a lo anterior, de las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio número 12904-183AGRO10 de fecha de expedición veintiocho de abril del dos mil diez, para el predio ubicado en Calle Havre No.53, Colonia Villa Verdum, Delegación Álvaro Obregón, en el cual acredita el uso de suelo para casa habitación de una vivienda en una superficie máxima de construcción de 334.84 m^2

Por otra parte, el predio de mérito se localiza dentro de las Normas de Ordenación General Nos. 21 "BARRANCAS" y 15 "Zonas Federales y Derechos de Vía", por lo que esta entidad solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, si se ha presentado la solicitud de delimitación del predio ubicado en Calle Havre No. 53, Colonia Villa Verdúm, Delegación Álvaro Obregón, por colindar esta misma en su parte posterior con una barranca; en respuesta Dicha Dirección General Informó que no se constató antecedente de trámite alguno sobre delimitación de zonas respecto al predio objeto de la denuncia.----------

Asimismo, de las documentales aportadas por la Dirección General de Obras de la de Delegación Álvaro Obregón, se proporcionó copia simple de la Resolución sobre la solicitud de concesión para ocupar Zona Federal oficio No. B00.R01.01.1.1.-3984 de fecha 25 de junio de 2003, expedida por la Comisión Nacional de Aguas, donde autoriza la ocupación de una superficie de 98.98 m2 en la zona federal de la corriente denominada "Barranca Ameyalco, afluente de la Barranca Guadalupe", con una vigencia de un periodo de diez años.----------

Por último, derivado del reconocimiento de hechos de fecha dieciocho de noviembre de dos mil diez, se constató trabajos de construcción hasta el momento de un inmueble de dos niveles, por lo que esta entidad considera que hasta el momento no se contraviene el uso de suelo para él predio objeto de la denuncia para uso habitacional, sin embargo, al finalizar la nueva obra el propietario y/o responsable del predio referido tendrá que respetar los usos de suelos permitidos que señala la tabla de uso de suelo del por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, vigente al momento de los hechos denunciados.----------

Además, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio ubicado en Calle Havre No. 53, Colonia Villa Verdúm, deberá corroborar, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, haya presentado su delimitación de zona ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

De la construcción. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.----------

Además, dicho dispone también en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.----------

En ese sentido, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informara a esta Unidad Administrativa si cuenta con las documentales que ampare los trabajos de Construcción en el predio objeto de la denuncia, por lo que dicha Dirección informó que se localizó antecedente de Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con numero de folio AOB-4005-2010, de fecha de recepción seis de julio de dos mil diez y fecha de vencimiento seis de julio de dos mil doce, en donde señala una zonificación H2/50 (Habitacional, dos niveles máximo de construcción y 50% mínimo de área libre de construcción), con una superficie de predio de 333.84 m^2, con desplante de construcción de 152.90 m^2,donde se construirán una vivienda, con una superficie total de construcción de 441.20 m^2, con un semisótano, 4 cajones de estacionamiento, área libre de 180.94 m^2 equivalente al 54.19 % de la superficie del predio de mérito.----------

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

	Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con folio 12904-183AGRO10	Manifestación de Construcción Tipo "B", No. AOB-4005-2010	Observaciones
Predio	333.84 m^2	333.84 m^2	Cumple
Niveles	2	2	Cumple
Número de Viviendas	1	1	Cumple
Desplante del proyecto	166.92 m^2	152.90 m^2	Cumple
Área libre	166.92 m^2 (50%)	180.94 m^2 (54.19 %)	Cumple
Total de metros construidos	333.84 m^2	441.20 m^2	En importante señalar conforme las Normas de Ordenación General número 1 y 7 publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en el 2008, el área de construcción de sótano o semisótano no cuantifica por lo que restando esta parte señalan solo 304.50 m^2 que será sobre nivel de banqueta para la construcción de una vivienda, por lo que cumple.

	Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con folio 12904-183AGRO10	Manifestación de Construcción Tipo "B", No. AOB-4005-2010	Observaciones
Cajones de estacionamiento	4	4	Cumple.

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

Por lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio ubicado en Calle Havre No. 53, Colonia Villa Verdúm, deberá corroborar, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, se apegue a lo señalado tanto en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades como en la Manifestación de Construcción registrada ante la Delegación.----------

Del Impacto Ambiental. La Ley Ambiental del Distrito Federal refiere en su artículo 46 que las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren autorización de impacto ambiental y, en su caso, de riesgo previo a la realización de las mismas. Asimismo, en el mismo artículo se enlistan las obras y actividades que requieren autorización por encontrarse en el supuesto anterior, de entre las cuales se encuentran los conjuntos habitacionales, lo anterior de acuerdo con la fracción XI de dicho artículo.----------

Por su parte, el artículo 6 apartado D) fracción I del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo señala de manera expresa para quienes pretendan realizar obras o actividades dentro del suelo urbano; las que colinden con áreas naturales protegidas, suelos de conservación y con vegetación de galería están obligados de obtener autorización en materia de impacto ambiental.----------

Al respecto, considerando que el predio motivo de la denuncia, se están realizando trabajos de construcción de una vivienda habitacional, amparada con la Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio AOB-4005-2010, la cual colinda con una barranca, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informara si su cuenta con algún antecedente de solicitud de autorización en materia de Impacto Ambiental y/o aviso de ejecución de obra, para el predio referido y en caso de no contar con los antecedentes solicitados, se gestione instrumentar las acciones de inspección al predio objeto de la denuncia, con la finalidad de que al propietario y/o director responsable de obra cumple con las disposiciones jurídicas en materia ambiental.----------

En virtud de lo anterior, dicha Dirección General informó que no se cuenta con antecedente alguno para el predio multicitado, por lo que se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia de esa misma Secretaría, la práctica de una visita domiciliaria. ----------

Por lo anterior, la Dirección Ejecutiva de Vigilancia de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, llevó acabó, procedimiento de inspección y vigilancia en el predio motivo de la denuncia, en la que se constató, que se realizaron cortes de dos ramas laterales de un árbol, de la especie Quercus sp, sin contar con la autorización de la Delegación Álvaro Obregón, en consecuencia, se ordenó como medida de seguridad imponer la clausura temporal de las obras y actividades de los trabajos de construcción en dicho lugar. ----------

Asimismo, mediante Dictamen SMA/DGRA/DEIA/003008/2011, la Dirección de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Distrito Federal comunico a la responsable de la construcción, que la obra en cuestión era sujeta a obtener previa autorización en materia de impacto ambiental, por colindar con vegetación de galería, trámite que ya no es aplicable en este momento, dado el avance actual del 70% de obra. Por lo anterior, se le impone una sanción, consistente en una amonestación por falta administrativa cometida al no haber obtenido previamente la autorización en materia de impacto ambiental; considerando las dimensiones y características de la obra, que permite estimar que no se generó un daño ambiental. No obstante se le apercibe que en caso de que recurra nuevamente en la falta administrativa cometida, se le impondrá una sanción económica por reincidencia y en su caso las medidas de seguridad que conforme a derecho corresponda.----------

Mediante Resolución Administrativa de fecha catorce de junio de dos mil once, la Dirección Ejecutiva de Vigilancia de la Secretaria del Medio Ambiente del Distrito Federal, impuso al predio ubicado en calle Havre número 53, Colonia Villa Verdum , Delegación Álvaro Obregón, la consistente en AMONESTACION CON APERCIBIMIENTO, para el caso de que no incurra nuevamente en la irregularidad por realizar cortes, sin contar con la autorización de la Delegación Álvaro Obregón, por no contar con la autorización de Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, no se impuso sanción alguna, para la construcción del inmueble de referencia, en virtud de que dicha infracción fue sancionada mediante el Dictamen SMA/DGRA/DEIA/003008/2011 de fecha nueve de junio de dos mil once. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

Uso de selo.

- Que el predio ubicado en Calle Havre No.53, Colonia Villa Verdum, Delegación Álvaro Obregón se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, vigente al momento de los hechos denunciados, con una Zonificación H2/50 (habitacional, dos niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre de construcción), en donde el uso habitacional está permitido.----------

- El predio objeto de la denuncia cuenta con un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio número 12904-183AGRO10 de fecha de expedición veintiocho de abril del dos mil diez, en donde señala una zonificación H2/50 (Habitacional, dos niveles máximo de construcción y 50% mínimo de área libre de construcción), en el cual acredita el uso de suelo para casa habitación de una vivienda en una superficie máxima de construcción de 334.84 m^2, por lo que confirma la zonificación señalada en párrafo anterior ----------

- Dicho predio por estar colindando con un barranca le aplica también la Norma de Ordenación General No. 21 "BARRANCAS", por lo que la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó que no se constató antecedente de trámite alguno sobre delimitación de zonas respecto al predio referido.----------

- El predio de mérito cuenta con la Resolución sobre la solicitud de concesión para ocupar Zona Federal oficio No. B00.R01.01.1.1.-3984 de fecha 25 de junio de 2003, expedida por la Comisión Nacional de Aguas, donde autoriza la ocupación de una superficie de 98.98 m2 en la zona federal de la corriente denominada "Barranca Ameyalco, afluente de la Barranca Guadalupe", con una vigencia de un periodo de diez años.----------

- En el predio motivo de la denuncia, se constató trabajos de construcción contando con un inmueble constituido de dos niveles, por lo que esta entidad considera que hasta el momento no se contraviene el uso de suelo para él predio objeto de la denuncia para uso habitacional.----------

En materia de construcción.

- El predio objeto de la denuncia cuenta con un Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio AOB-4005-2010, de fecha de recepción seis de julio de dos mil diez y fecha de vencimiento seis de julio de dos mil doce, en donde señala las características siguientes: superficie de predio de 333.84 m2, con desplante de construcción de 152.90 m2,donde se construirán una vivienda, con una superficie total de construcción de 441.20 m2, con un semisótano, 4 cajones de estacionamiento, área libre de 180.94 m2 equivalente al 54.19 % de la superficie del predio de mérito.---

- La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio ubicado en Calle Havre No. 53, Colonia Villa Verdúm, deberá corroborar, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, haya presentado su delimitación de zona ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y se apegue a lo señalado tanto en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades como en la Manifestación de Construcción registrada ante esa Delegación.----------

En materia de Impacto urbano.

- La Dirección Ejecutiva de Vigilancia de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal emitió la Resolución Administrativa de fecha catorce de junio de dos mil once, al predio objeto de la denuncia imponiéndole una amonestación con apercibimiento, para el caso de que no incurra nuevamente en la irregularidad por realizar cortes, sin contar con la autorización de la Delegación Álvaro Obregón por no contar con la autorización de Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.----------

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

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

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

PRIMERO.- Que el predio ubicado en Calle Havre No.53, Colonia Villa Verdum, Delegación Álvaro Obregón no se encontró irregularidad respecto al **uso de suelo** que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, vigente al momento de los hechos denunciados.----------

SEGUNDO.- Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal vigilar el cumplimiento de la Ley Ambiental del Distrito Federal y del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, imponer amonestación con apercibimiento cuando y del ser el caso se incurra nuevamente en irregularidades en materia de Impacto Ambiental.----------

TERCERO.- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio ubicado en Calle Havre No. 53, Colonia Villa Verdúm, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, deberá corroborar, haya presentado su delimitación de zona ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y se apegue a lo señalado tanto en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades como en la Manifestación de Construcción registrada ante esa Delegación.----------

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

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, así como a la Dirección General Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón y la Dirección Ejecutiva de Vigilancia de la Secretaría del medio Ambiente del Distrito Federal, para efectos procedentes de acuerdo al Resultado de la conclusiones de la presente Resolución.----------

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

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

REMG/IGP/AMA/MBC