Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2010-2387-SOT-1181

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta y uno de julio de dos mil doce. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 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 IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-2387-SOT-1181, relacionado con la denuncia presentada, ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez, una persona que ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, en términos de lo establecido en el artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, denunció ante esta Institución "(...) *Que en la Calle Hidalgo número 112, Colonia Progreso Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, entre Calle Veracruz y Avenida Toluca, se está llevando a cabo la construcción de un edificio de departamentos, que se presume carece de autorizaciones (...) incluyendo las relacionadas con el uso de suelo, factibilidad de servicios, impacto vial, entre otros (...)*". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría a través del Acuerdo PAOT-05-300-300-5658-2010 de fecha ocho de diciembre de dos mil diez, admitió a trámite la denuncia por las presuntas contravenciones en las materias de uso de suelo, construcción, factibilidad de servicios e impacto vial, en el predio ubicado en calle Hidalgo número 112, Colonia Progreso Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente PAOT-2010-2387-SOT-1181, el cual se notificó el siete de enero de dos mil once mediante cedula. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo de fecha ocho de diciembre de dos mil diez, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el Reconocimiento de los Hechos Denunciados en las inmediaciones del lugar citado, levantando las actas circunstanciadas respectivas donde se hace constar, entre otros, lo siguiente: ----------

Acta circunstanciada de fecha once de enero de dos mil once. "(...) *se observa un inmueble en obra negra, en tres niveles y castillos que proyectan lo que parece ser un cuarto nivel. Se observa cimbra colocada en el tercer nivel. El primer nivel se encuentra cubierto con triplay y sobre este se encuentra un letrero que dice 8 EXCLUSIVOS DEPARTAMENTOS *ESPACIO Y CONFORT*EL PRECIO POR M2 MAS ACCESIBLE* 1 Y 2 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO*1 Y ½ BAÑOS*PORCELANATO EN PISOS*AREA DE LAVADO*COCINA EQUIPADA*2 RECAMARAS*ALCOBA O ESTUDIO*. Así mismo, se observan dos ilustraciones, una de las cuales muestra el interior de lo que parece uno de los departamentos y la otra muestra un edificio de cuatro niveles.*----------

Sobre el segundo nivel se observa una manta con los datos del Registro de Manifestación de Construcción que señala "TIPO DE OBRA A REALIZAR: OBRA NUEVA TIPO "B" AREA A CONSTRUIR: 1373 MTS2 USO DE LA OBRA: EDIFICIO HABITACIONAL MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN: AOB-6937-2009- VIGENCIA 1 DE DICIEMBRE DEL 2009 AL 1 DE DICIEMBRE DEL 2012 UBICACIÓN: HIDALGO 112CO. PROGRESO TIZAPAN DELEGACIÓN ÁLVARO OBRAGÓN (...) CORRESPONSABLE: EN INSTALACIONES. C/1-030 ING. JOSE LUIS ALVAREZ BOVADILLA. ----------

Sobre la banqueta ubicada frente al predio, se observa material de construcción (grava) sobre saliendo (sic) *el tapial de la fachada, así mismo se observa colocado sobre dicho material una estructura de madera que trata de contenerlo y atravesando la banqueta se encuentra una rampa de triplay obstruyendo el paso peatonal. A un costado de lo que parece ser la entrada provisional al predio se encuentra una mesa y tres sillas, al parecer de los vendedores de los departamentos.* --------

En cuanto al impacto vial, se observa a lo largo de toda la calle Hidalgo carros estacionados sobre el arroyo vehicular y sobre las banquetas, dificultando el tránsito peatonal y vehicular. ----------

En la esquina que conforman la calle Hidalgo y la calle Veracruz se observa una manta colocada sobre dos postes de luz publicitando los departamentos del predio de mérito, mismo que obstruye la visibilidad de señalamientos viales. (...)". ----------

Acta circunstanciada de fecha once de abril de dos mil doce. "(...) *Se observa el inmueble en cuatro niveles y semisótano totalmente concluido; no obstante, se observa la reciente construcción de lo que parecen ser cuartos de azotea con una altura de más de un metro, sin alcanzarse a constatar si se encuentran habitados.* ----------

Se aprecian indicios, como cortinas en algunas ventanas, de que se encuentra habitado. Sin embargo, al momento de la presente diligencia no se observa a persona alguna ingresar o salir del inmueble (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/310-551-2010 de fecha ocho de diciembre de dos mil diez, se notificó al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio ubicado en calle Hidalgo No. 112, Colonia Progreso Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, para que aportara las pruebas que a su derecho convengan, respecto de los hechos denunciados. El oficio se notificó el día once de enero de dos mil once, mediante cedula. ----------

Al respecto, mediante escrito de fecha catorce de enero de dos mil once, recibido el diecisiete de enero de dos mil once una persona, en su carácter de apoderado del predio de mérito; presento ante esta Procuraduría, la siguiente documentación: ----------

- *Constancia de alineamiento y Número Oficial de fecha 22 de septiembre de 2008.* ----------
- *Certificado de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal con No. de folio: 47179-183CHED09 de fecha 14 de agosto del 2009, para la construcción de hasta 17 viviendas en una superficie de construcción 1,290.00 m^2.* ----------
- *Manifestación de Construcción Tipo "B", emitida por la Delegación Política Álvaro Obregón, con número de folio: AOB-6937-2009 de fecha 26 de noviembre del 2009.* ----------
- *Planos Arquitectónicos (A-01 al A-04, incluyendo, plantas, cortes y fachadas) recibidos y sellados por la Delegación Álvaro Obregón, así como la memoria descriptiva del proyecto.* ----------

- *Opinión favorable emitida por el INBA, de fecha 01 de septiembre del 2009.* ----------
- *Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial número oficio D-96-DSPM/0609/10 de fecha 26 de abril de 2010, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda favorable para la construcción únicamente de cuatro niveles (semisótano, p.b. + 3 niveles) con una altura máxima de 13.04 metros.* ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5676-2010 de fecha diez de diciembre de dos mil diez, se solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informar e instrumentar lo siguiente: ----------

- Si el inmueble de referencia se encuentra catalogado por ese Instituto; en su caso, informe cuál es la naturaleza del mismo, sus antecedentes, el valor que se le atribuye, la superficie sobre la que se ubica, el número de metros cuadrados ocupados por dicho bien, los linderos colindantes, el nombre y domicilio del propietario o poseedor del que se tenga registro; y en su caso; los actos traslativos de dominio inscritos para el bien y/o cambio de destino para el inmueble de mérito. ----------
- Asimismo, en caso de contar con archivo fotográfico del bien inmueble en comento, mucho agradeceré proporcione copia simple del mismo. ----------
- Adicionalmente, haga del conocimiento de esta Entidad si en sus archivos existen antecedentes de la solicitud, autorización, dictamen u opinión respecto a los trabajos de construcción realizados en el inmueble ubicado en el predio de mérito. ----------

Al respecto, mediante oficio número 401-22D 209 de fecha catorce de febrero de dos mil once, recibido el dieciséis del mismo mes y año, la Directora de Licencias, Inspecciones y Registros de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos informó lo siguiente: ----------

"(...) *Que el inmueble en comento no está considerado monumento histórico, sin embargo, se localiza dentro del perímetro de la Zona de Monumentos Históricos de la Delegación Álvaro Obregón, de acuerdo con el decreto del Ejecutivo Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de diciembre de 1986, en tal virtud, se encuentra sujeto al régimen de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos* (...)" ----------

"(...) *En este orden de ideas el C.* (...), *quien se ostentó como representante legal del propietario del inmueble realizó solicitud de autorización para llevar a cabo proyecto de obra nueva de construcción de un edificio para once departamentos distribuidos en dos núcleos, con sótano y cuatro niveles con una altura máxima de 13.34 metros a partir del nivel de banqueta, la que fue autorizada mediante licencia número 180/10* (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5677-2010 de fecha diez de diciembre de dos mil diez, se solicitó a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, lo siguiente: ----------

- Si esa Dirección tiene catalogado el inmueble ubicado en calle Hidalgo No. 112, Colonia Progreso Tixzapan, Delegación Álvaro Obregón; e informe cual es la naturaleza bajo la cual se encuentra catalogado, la superficie, linderos y descripción del mismo; así como el nombre y domicilio del propietario o poseedor; y en su caso; los actos traslativos del dominio y el cambio de destino del inmueble. ----------

- Si en los archivos de esa Dirección existen antecedentes de la solicitud, autorización, dictamen u opinión respecto a los trabajos de demolición que se realizaron en el inmueble ubicado en el predio de mérito. ----------

- Si el proyecto constructivo que se pretende en el predio de mérito respeta las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial, es decir, si la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de la construcción se adecua al numeral 4.2, del apartado número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, inscrito en el Programa delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. ----------

Derivado de lo anterior, el día veinticinco de enero de dos mil once se recibió oficio 0077-C/0033 de fecha dieciocho de enero de dos mil once, en el cual la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, informó que la construcción ubicada en el predio de mérito, por las características arquitectónicas que presenta, **no se encuentra incluida en la relación del INBA de inmuebles con Valor Artístico**, por tal motivo no se cuenta en esa Dependencia con la información solicitada. ----------

En fecha dieciocho de enero de dos mil once y ocho de febrero del mismo año, vía electrónica, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano, informar a esta Subprocuraduría lo siguiente:----------

- Si esa Unidad Administrativa emitió autorización, opinión y/o dictamen técnico para construcción de un edificio de departamentos en el predio ubicado en calle Hidalgo número 112, Colonia Progreso Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, lo anterior toda vez que se encuentra dentro de zona Histórica y de Conservación Patrimonial. ----------

- De ser así, informe si el proyecto constructivo que se pretende realizar en el predio de mérito respeta las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial, es decir, si la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de la construcción se adecua al numeral 4.2, del apartado número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, inscrito en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. ----------

Al respecto, en fecha tres de febrero de dos mil once, la Dirección General de Desarrollo Urbano, bajo el folio interno 1598, informó que el tema se debe consultar con la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano adscrita a la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana. --------

Así mismo, mediante correo electrónico de fecha tres de febrero de dos mil once la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó que existe el oficio número SEDUVI/CGDU/DPCU/0090/.11 turnado por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, agregando que el Certificado de Uso de

Suelo folio 47179-183CHED10, presenta un error en los dos últimos dígitos debiendo ser 09, es decir folio 47179-183CHED09. ----------

Al respecto, en fecha veinticinco de marzo de dos mil once, bajo folio interno 1665, la Dirección General de Administración Urbana informó lo siguiente, adjuntando el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0465/11 del 15 de marzo de 2011. ----------

> *"...una vez realizada la búsqueda en los archivos que obran en esta Dirección, se localizó lo siguiente: Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Especifico y Factibilidades folio 47179-183CHED09 de fecha de expedición 14 de agosto de 2009, en cual de conformidad con el Programa vigente para Álvaro Obregón de Desarrollo Urbano, publicado en la Gaceta Oficial para el Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997, determina que al predio de referencia le aplica una zonificación H4/30, en el cual el uso de suelo para la construcción de hasta 17 viviendas en una superficie de construcción de 1,290.00 m2 se encuentra permitido..."* ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/310-206-2011 de fecha cuatro de marzo de dos mil once, se informó a la persona denunciante acerca de los avances obtenidos hasta esa fecha respecto a la investigación de su denuncia. ----------

En fecha doce de abril de dos mil once y veintisiete de febrero de dos mil doce, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y en fecha doce de abril de dos mil once, a la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la primera; informar a esta Subprocuraduría si en sus registros obra la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 007428, con fecha de ingreso 01 de marzo de 1991, para el predio marcado con el número 35 de Avenida México actualmente con número oficial 112 de la calle Hidalgo, con el cual se pretende acreditar derechos adquiridos para la construcción de dos consultorios, una farmacia y bodegas, de ser el caso, proporcionar el archivo electrónico de los documentos que sirvieron de base para su expedición. ----------

A lo que, en fecha ocho de junio de dos mil once, bajo el folio interno 1887, la Dirección General de Administración Urbana informó que había solicitado la constancia a la Unidad de Archivo de Concentración y el veintitrés de junio de 2011 mediante folio interno 1940 informó que después de realizada la búsqueda exhaustiva de la constancia de interés en la Unidad de Archivo de Concentración, el Subdirector de dicha Unidad informó a través de oficio No. SEDUVI/DEA/SRM/747/2011 de fecha 16 de junio de 2011, dirigido a la Directora del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, que no fue localizado el documento. ----------

Derivado de las consultas realizadas, mediante oficio DI/193/11 de fecha diecisiete de marzo de dos mil once, el Director de Información de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó sobre las respuestas dadas a las diferentes solicitudes hechas por esta Subprocuraduría. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1547-2010 de fecha seis de abril de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, lo siguiente: ----------

- Si en los archivos de esa Dirección General, existen antecedentes del Aviso de Ejecución de Obra de los trabajos que se realizan en el predio de referencia, así como del Programa de Manejo de Residuos Sólidos, producto de la demolición y/o construcción de obra nueva, de ser así indicar el sitio de disposición final autorizado para el efecto y proporcionar copia simple de dicha autorización.----------

- En su caso, si le fueron presentados los comprobantes de ingreso de dichos residuos al sitio de disposición final autorizado, facilitando en copia simple dichos registros. ----------

- Por último, en caso de no contar con la información referida, girar instrucciones a la dirección Ejecutiva de vigilancia Ambiental de esa Secretaría, con la finalidad de que efectuara la visita de inspección correspondiente en materia de disposición de residuos sólidos de manejo especial, producto de los trabajos realizados en el predio de mérito. ----------

Al respecto, mediante oficio SMA/DGRA/DEIA/002571/2011 de fecha veintitrés de mayo de dos mil once, recibido el 30 del mismo mes y año el Director General de Regulación Ambiental informó que no cuenta con antecedente alguno de presentación de Aviso de Ejecución de Obra ni de Plan de Manejo de Residuos Sólidos por parte del predio en comento, así mismo, informó que solicitó 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-05-300/300-1548-2011 de fecha seis de abril de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Planeación y Vialidad adscrita a la Secretaría de Transportes y Vialidad del Gobierno del Distrito Federal, informar a esta Subprocuraduría si en esa Dirección General obra registro de la solicitud y en su caso, autorización en materia de impacto vial, respecto del proyecto habitacional que se realiza en calle Hidalgo número 112, colonia Progreso Tizapán, Delegación Álvaro Obregón, consistente en 11 departamentos en 4 niveles y 2 consultorios y una farmacia en su nivel sótano. ----------

Al respecto, el día veinte de mayo de dos mil once se recibió oficio DGPV-1155/DV-SE-741/11 de fecha diecisiete de mayo de dos mil once, en el cual el Director General informó que como resultado de la revisión realizada a los archivos que obra en esa Secretaría, por personal adscrito a la Dirección General de Planeación y Vialidad, se pudo constatar que desde el año 1999 a la fecha, la Secretaría de Transportes y Vialidad, y de manera precisa, **no ha recibido solicitud alguna, ni emitido opinión técnica en materia de vialidad,** para el predio ubicado en calle Hidalgo número 112, Colonia Progreso Tizapán, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1549-2011 de fecha seis de abril de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, permitir a personal adscrito a esta Subprocuraduría, la consulta del expediente que en su caso se haya formado en esa Dirección General, en relación con los trabajos de construcción de obra nueva y/o demolición en el predio que nos ocupa, obteniéndose copia simple de las documentales que resulten relevantes. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha veintiocho de abril de dos mil once, se presentó en las instalaciones de la Dirección de Obras, adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, a efecto de realizar la consulta directa del expediente formado por esa Dirección en relación al predio de mérito obteniendo copias de diversos documentos. ----------

Derivado del anterior, mediante oficio DGODU/CDU/885/2011 de fecha veintiocho de abril de dos mil once, el Coordinador de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó lo siguiente: ----------

> "...Al respecto informo a Usted que ya fue atendida su petición; el día 28 de abril 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 Registro de Manifestación de Construcción número de folio AOB-6937-2009 en la modalidad de Obra Nueva de 11 Viviendas, con fecha de recepción del 01 de diciembre de 2009 y vencimiento 01 de diciembre de 2012..." ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1550-2011 de fecha seis de abril de dos mil once, se solicitó a la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar a esta Subprocuraduría, si ese Organismo cuenta con la factibilidad para suministrar el servicio de agua potable y/o conexión a la red de drenaje a un edificio con 11 viviendas, 2 consultorios y 1 farmacia ubicadas en calle Hidalgo número 112, colonia Progreso Tizapán, Delegación Álvaro Obregón. ----

Al respecto, el día seis de junio de dos mil once se recibió oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-125639/2011 de fecha veintiséis de mayo de dos mil once, el Director de Verificación Delegacional y Conexiones, informó lo siguiente: ----------

> "...Sobre el particular, me permito informar que se tiene conocimiento que la SEDUVI, en el mes de septiembre de 2009, emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades número 47179-183-CHED09, que autoriza la construcción de 17 viviendas en una superficie de construcción de 1,290.00 m2..." ----------

> "...Así mismo es importante indicar que derivado de que el desarrollador ya cuenta con dicho documento, presentó ante este Órgano Desconcentrado su trámite de solicitud de conexión de toma de agua potable de 13 mm y albañal de 20 cm de diámetro presentando el formato SA01 con fecha 2 de marzo de 2011, con los requisitos necesarios, cumpliendo con lo establecido en el Manual de Trámites y Servicios al Público, dichas conexiones se encuentran en proceso de instalación..." ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1565-2011 de fecha seis de abril de dos mil once, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa, del Instituto de Verificación Administrativa del distrito Federal, lo siguiente: ----------

- Realizar a la brevedad posible las acciones de verificación conducentes en materia de uso de suelo, toda vez que dentro del proyecto de edificación se encuentra la construcción de 2 consultorios y 1 farmacia a nivel sótano, en donde de acuerdo al Programa delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón los usos de suelo para consultorio y farmacia se encuentran prohibidos, informando a esta Entidad sobre las acciones y determinaciones que se generen al respecto. ---------

Al respecto, mediante oficio INVEADF/DVMAC/1516/2011 de fecha veinticinco de abril de dos mil once, recibido el veintinueve del mismo mes y año, la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central informó que esa Dirección instruyó al personal especializado para que inicie con las diligencias necesarias que permitan allegarlos de los elementos que hagan procedentes las visitas de verificación solicitadas, y que dichas visitas serían programadas una vez que se contara con los elementos mencionados. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5045-2011 de fecha tres de octubre de dos mil once, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa, adscrita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informar e instrumentar lo siguiente: ----------

- Si se han llevado a cabo las acciones de verificación solicitadas por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-1565-2011, de fecha 6 de abril de 2011; en su caso, si el visitado exhibió constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 7428, con fecha de expedición 7 de marzo de 1991, de ser así, valorar la información proporcionada en el oficio, toda vez que dicho documento no fue emitido por autoridad competente, por lo que carece de toda validez jurídica. ----------

- En caso contrario, realizar a la brevedad posible las acciones de verificación conducentes en materia de uso de suelo, toda vez que dentro del proyecto de edificación se encuentra la construcción de 2 consultorios y 1 farmacia y bodegas a nivel sótano, en donde de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón los usos de suelo señalados se encuentran prohibidos, informando a esta Entidad sobre las acciones y determinaciones que se generen al respecto. ----------

Derivado de lo anterior, mediante oficio INVEADF/DVMAC/0245/2012 de fecha dieciséis de enero de dos mil doce recibido el diecinueve del mismo mes y año, la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central informó a esta Subprocuraduría sobre la ejecución de diversas visitas de verificación incluyendo la del predio objeto de la denuncia, solicitadas por esta Subprocuraduría, así mismo informó que las constancias derivadas de dichas diligencias, fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de ese Instituto para su legal calificación. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1566-2011 de fecha seis de abril de dos mil once, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, lo siguiente: ---------

- Realizar a la brevedad posible las acciones de verificación conducentes, en materia de construcción, toda vez que el Certificado de Uso de Suelo que se presentó ante esta Entidad permite exclusivamente el uso de suelo para vivienda, no así el uso comercial, adicionalmente, existen inconsistencias en cuanto al número de cajones de estacionamiento, toda vez que los señalados en el proyecto constructivo se calcularon únicamente en función de los 11 departamentos, sin considerar los 2 consultorios y la farmacia que se pretenden construir en el

sótano, informando a esta Entidad sobre las acciones y determinaciones que se generen al respecto. ----------

Al respecto, el día diecisiete de junio de dos mil once se recibió oficio DAO/DGJyG/DVA/JUDVO/146/11 de fecha dieciocho de mayo de dos mil once, en el cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno informó a esta Subprocuraduría lo siguiente: ----------

- Con fecha 19 de octubre de 2010, se emitió Orden de Visita de Verificación No. 329/UDVO/10, en contra del Encargado, Responsable, Poseedor u Ocupante, del inmueble ubicado en calle Hidalgo número 112, Colonia Progreso Tizapán, Delegación Álvaro Obregón. ----------
- Se practicó Acta de Visita de Verificación con fecha 21 de octubre de 2010. ----------
- Escrito de Observaciones presentado de fecha 03 de noviembre de 2010, mediante el cual ofrece pruebas. ----------
- Auto Admisorio de fecha 24 de noviembre de 2010, mediante el cual se señala fecha para la celebración de la Audiencia Desahogo de Pruebas y Alegatos. ----------
- Acta de Audiencia de Desahogo de Pruebas y alegatos celebrada con fecha 16 de diciembre de 2010. ----------
- Resolución Administrativa de fecha 12 de mayo de 2011, emitida por el Director General Jurídico y de Gobierno, en expediente No. 329/UDVO/10. ----------

No omito señalar que se encuentra pendiente de notificarse y ejecutarse la resolución administrativa antes mencionada. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5043-2011 de fecha tres de octubre de dos mil once, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, informar lo siguiente: ----------

- Si la Resolución Administrativa de fecha 12 de mayo de 2011 dentro del expediente 329/UDVO/10 ha sido notificada y ejecutada, en su caso, remitir copia simple de dicha resolución, de la cédula de notificación y de los documentos con los cuales acredite su ejecución. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5044-2011 de fecha tres de octubre de dos mil once, se solicitó a la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar e instrumentar lo siguiente: ----------

- Si para la obtención del Dictamen Técnico emitido por esa Dirección el solicitante presentó la Solicitud de Constancia de zonificación de Uso del suelo folio 7428, con fecha de expedición 7 de marzo de 1991, con la que pretende convalidar derechos adquiridos para la construcción de una zona comercial en el nivel sótano (consultorio, farmacia, bodega). ----------

- Adicionalmente, realizar las acciones legales pertinentes en contra del solicitante del Dictamen Técnico emitido por esa Dirección, toda vez que para la obtención de la Autorización número 180/10 emitida por el INAH se exhibió documentación que carece de validez jurídica, y dicha autorización fue presentada para la obtención del dictamen de referencia, informando a esta Subprocuraduría las acciones y determinaciones que lleve a cabo. ----------

Derivado de lo anterior, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2049/11 de fecha veintiséis de octubre de dos mil once, recibido el cuatro de noviembre del mismo año, la Directora del Patrimonio Cultural Urbano, informó lo siguiente: ----------

"...Como se informó con anterioridad, el inmueble de referencia se encuentra en Zona Patrimonial de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón; sujeto a la aplicación de la Norma No. 4 en áreas de actuación referentes a las Áreas de Conservación Patrimonial; mediante Oficio No. D-96-DSPM/609/10 con fecha 16 de abril de 2010, esta Dirección emitió dictamen técnico para ***"...únicamente la ampliación de construcción en cuatro niveles..."*** *con seis planos aprobados, lo anterior atendiendo la solicitud para la* ***construcción de obra nueva*** *ingresada en Ventanilla Única de esta Secretaría con* ***Folio 4009-125ROES10*** *exhibiendo el Certificado de Uso de Suelo Folio* ***No. 47179-183CHED10*** *con fecha de expedición 14 de agosto de 2009, el cual señala "...El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón...determina que al predio...de referencia le aplica la zonificación H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre)..."; asimismo el oficio de referencia señala* ***"...no implica autorización de uso de suelo****...". ----------

"...no omito mencionar que en dichos planos se consigna una construcción existente amparada con licencia de registro No. 5/358/80/01 de la cual no existen antecedentes en esta Dirección y para la cual **no se solicitó autorización para intervención alguna**, por lo que en esta Dirección **no se registra la exhibición de la solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de suelo folio 7428.** ----------

Por lo anterior, el dictamen técnico emitido mediante **Oficio No. D-96-DSPM/609/10**, así como los seis planos anexos **únicamente** autorizan la ampliación en cuatro niveles sin autorizar el uso de suelo y habiendo exhibido el Certificado de Uso de Suelo **Folio No. 47179-183CHED10**, procedimiento administrativo totalmente concluido, no existiendo desde el punto de vista administrativo y jurídico elementos para la revocación del referido documento; sin embargo, esta Dirección recomienda hacer la respectiva denuncia ante la Dirección de Asuntos Jurídicos de esta Secretaría..." ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-6022-2011 de fecha diecisiete de noviembre de dos mil once, se solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos, adscrita al Instituto Nacional de Antropología e Historia, informar e instrumentar lo siguiente: ----------

- Girar las instrucciones a quien corresponda a efecto de dejar sin efectos el dictamen número 180/010 de fecha 4 de abril de 2010, emitido por esa Coordinación Nacional, para la construcción de un edificio en 4 niveles y un sótano, en el cual se encuentra proyectado la construcción de una zona comercial bajo el amparo de la Solicitud de Constancia de zonificación de Uso del suelo folio 7428, con fecha de expedición 7 de marzo de 1991, la cual no fue emitida por autoridad competente por lo que carece de validez jurídica, informando a esta Subprocuraduría sobre las acciones y determinaciones que se hayan tomado al respecto. ----------

- Adicionalmente, llevar a cabo las acciones pertinentes respecto del solicitante de dicho dictamen, informando de igual manera sobre dichas actuaciones. ----------

Mediante oficio No. DI/851/11 de fecha dieciocho de noviembre de dos mil once, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó a esta Subprocuraduría sobre las respuestas que esa Secretaría realizó a las peticiones hechas por esta Unidad Administrativa. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados en el presente expediente se refieren a los presuntos incumplimientos en las materias de uso de suelo, construcción, factibilidad de servicios e impacto vial en el predio ubicado en Calle Hidalgo número 12, Colonia Progreso Tizapan, Delegación Álvaro Obregón. ------

En materia de uso de suelo

De conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiséis de enero de mil novecientos noventa y seis, la cual resulta aplicable según el artículo CUARTO Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada el quince de julio de dos mil diez en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, toda vez que la investigación de los hechos denunciados inició bajo la vigencia de la primera, la clasificación del suelo se define en su artículo 7 fracción VII como la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación; asimismo, las normas de ordenación son las que regulan, entre otras características, la intensidad, la ocupación y las formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, de conformidad con la fracción XL del mismo artículo; en este orden de ideas, el Programa Delegacional es el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal, esto último de acuerdo con la fracción L del citado artículo; a su vez, los Usos son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centro de población, tal y como lo establece la fracción LXXVI del multicitado artículo; y finalmente, la fracción LXXXII del artículo en cuestión, define a la zonificación como la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas; constituyendo uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

Aunado a lo anterior, los artículos 19 fracción IV de la Ley en comento y 35 del Reglamento de dicha Ley, señalan que los programas delegacionales contendrán la zonificación y las normas de ordenación particulares; al mismo tiempo, el artículo 29 de la multicitada Ley señala que el ordenamiento territorial comprenderá, entre otros, la zonificación y las normas de ordenación; aunado a que en su artículo 32 fracción III inciso a) dispone que la zonificación establecerá el uso habitacional, entre otros, para el suelo urbano. Asimismo, el artículo 22 fracción I de la Ley en comento refiere que todas las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal. ----------

Sumado a lo anterior, el artículo 31 fracción I inciso d) de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que "*Tanto en el suelo urbano como en el de conservación, el Programa General delimitará áreas de actuación y determinará objetivos y políticas específicos para cada una de ellas. Dentro de dichas áreas podrán establecerse polígonos de actuación, ajustándose a los programas delegacionales y parciales... Las áreas de actuación en el suelo urbano son... Áreas de conservación patrimonial: las que tienen valores históricos, arqueológicos, artísticos y típicos o que forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores, en congruencia con la legislación aplicable al caso...*". ----------

Por su parte, el artículo 60 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal determina que "*Forman parte del patrimonio cultural, histórico, arqueológico y artístico: los barrios, pueblos, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación*". Mientras que en su artículo 64 el Reglamento en comento señala que "*Las áreas de conservación patrimonial se integran por las zonas patrimoniales, históricas, artísticas y arqueológicas delimitadas por los polígonos señalados en los Programas de Desarrollo Urbano y las declaratorias de la instancia federal*". ----------

En el caso que nos ocupa, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días diez de abril y treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, determina que el predio objeto de denuncia le aplica la zonificación **H/4/30** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre); en donde de conformidad con el Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, indica que el predio de referencia tiene permitida una **superficie máxima de construcción de 461 m^2**, sujeta a restricciones. --------

Respecto de las Normas de Ordenación, de conformidad con el citado Programa, al predio le aplica la Norma número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial; así como la Norma de Ordenación General número 4 sobre Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo. ----------

Al respecto, derivado del reconocimiento de hechos del día once de abril de dos mil once realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende la existencia de una construcción concluida de cuatro niveles y un semisótano, misma que al parecer se encuentra actualmente habitada. ----------

En relación con lo anterior, quien se ostentó como apoderado legal del predio de referencia, mediante el escrito de fecha diecisiete de enero de dos mil once, presento copia del **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 47179-183CHED09**, expedido en fecha catorce de agosto de dos mil nueve, donde certifica que al predio de referencia le corresponde la zonificación **H4/30** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), aplicándole la **Norma 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de**

Conservación Patrimonial, permitiendo la construcción de hasta (17) diecisiete viviendas en una superficie máxima construida de 1,290.00 m², documental que concuerda con lo proporcionado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante respuesta en línea con número de folio 1665, de fecha veinticinco de marzo de dos mil once. ----------

Por otro lado, la misma Norma de Ordenación señala que cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de substancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueta, considerando lo siguiente: ----------

1. El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno. ----------

2. Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará. ----------

No obstante a lo anterior, toda vez que de conformidad con el Registro de la Manifestación de Construcción AOB-6937-20099 ampara la construcción de 11 vivienda en dos conjuntos habitacionales de 4 niveles y sótano, no así para la construcción de bodegas (consultorios y farmacia) en el sótano que se describen en los planos arquitectónicos proporcionados por la Delegación y el propietario; en este sentido se tiene que dicha obra obtuvo la Licencia número 180/010 por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, misma que adquirió mediante la presentación de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 007428 de fecha 01 de marzo de 1991, con el cual pretende regularizar la Farmacia, Consultorios y Bodega, sin embargo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda señaló que para dicho documento no existía algún antecedente al respecto, por lo que el certificado antes referido se presume apócrifo. ----------

En este orden de ideas, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa, adscrita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar las acciones de verificación en materia de uso de suelo, toda vez que la construcción de consultorios, un local de farmacia y bodegas se encuentran prohibidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón. En este sentido, el 16 de enero de 2012 el Instituto informó que se había ejecutado visitas de verificación número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0978/2011, mismo que fue remitida a la Dirección de Substanciación de ese Instituto para su legal calificación ----------

En consecuencia, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal informar sobre las acciones realizadas así como las medidas y/o sanciones derivadas de la resolución administrativa emitida por esa entidad. ----------

En materia de construcción

En relación con la construcción, de conformidad con el artículo primero, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, **son de orden público e interés social** y que **las obras de construcción**, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, **deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de ese Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias** y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

En virtud de lo anterior, los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcción vigente para el Distrito Federal, precisan que **para construir**, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, 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 deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, la **Delegación** y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá **las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. **Las verificaciones** a que se refiere este Reglamento **tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción** y de la licencia de construcción especial, **referentes a obras** o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, **cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de este Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables**, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

En caso de que la Manifestación de Construcción no contenga los requisitos o no se acompañe de los documentos que señala el artículo 53 del citado reglamento, la autoridad competente tendrá la facultad de **prevenir** por escrito y por una sola vez, en atención al artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, al interesado o al representante legal, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención, subsanar la misma y en caso de que no se subsane dicha irregularidad, se tendrá por no presentada.---------

Al respecto, el artículo 51 fracción II de dicho Reglamento, señala que la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional. ----------

Dicha **Manifestación de construcción**, además, debe estar acompañada de los **requisitos** señalados en el artículo 53 del citado ordenamiento, entre los cuales se encuentran: Constancia de alineamiento y número oficial vigente; 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; Planos del Proyecto Arquitectónico y Memoria Descriptiva. **Cuando se trate de Zonas de Conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico** de la Federación o Área de Conservación Patrimonial del Distrito Federal, se requiere además, cuando corresponda, el **dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la **licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia**, así como la responsiva de un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico. ----------

Asimismo, el artículo 121 del citado Reglamento, establece que las edificaciones que se proyecten en zonas del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Distrito Federal y sus áreas de influencia, cuando se encuentren delimitadas en los Programas General, Delegacionales y/o Parciales, deben sujetarse a las restricciones de altura, vanos, materiales, acabados, colores y todas las demás que señalen para cada caso el Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes, así como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en los términos que establecen las Normas de Ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano y las Normas.----------

En relación con lo anterior, quien se ostentó como apoderado legal del predio de referencia, mediante el escrito de fecha diecisiete de enero de dos mil once, presento pruebas documentales ante esta Entidad, entre las que se encuentran copia simple de lo siguiente: **Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva**, número de folio **AOB-6937-20099** de fecha 26 de noviembre del 2009, señalando una superficie de predio de 463.73m², con una **superficie total construida de 1,373.30 m²**, de los cuales **1171.22 m²** son para **estacionamiento cubierto**, para la construcción de **11 (once) viviendas en 4 (cuatro) niveles**, manteniendo un **área libre** de **139.13 m²** correspondiente a un **30%** de la superficie del predio; **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 47179-183CHED09**, expedido en fecha catorce de agosto de dos mil nueve, donde certifica que al predio de referencia le corresponde la zonificación **H4/30**, aplicándole la **Norma 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial**, permitiendo la construcción de hasta (17) diecisiete viviendas en una superficie máxima construida de 1,290.00 m², documental que concuerda con el proporcionado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante la respuesta en línea con número de folio 1665, de fecha veinticinco de marzo de dos mil once, **Constancia de alineamiento y/o número oficial**, número de folio 7248/08, con fecha de expedición primero de octubre de dos mil ocho, indicando que el inmueble objeto de investigación se encuentra ubicado en zona histórica y patrimonial sin restricción alguna; Autorización número 180/10 emitida por la Dirección de Licencias, Inspecciones y Registros del INAH; Dictamen en Áreas de Conservación Patrimonial número D-96-DSPM/0609/10, emitido por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI. Dichas documentales, a su vez, coinciden con los que obran en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón. ----------

De igual forma proporcionó (4) cuatro planos arquitectónicos en escala 1:50, registrados ante Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón, los cuales muestran que los planos

arquitectónicos con nomenclatura A-01 correspondiente a Planta Sótano y Planta Baja, en el sótano al parecer se construirían consultorios, una farmacia y dos departamentos, que no corresponde a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio número 47179-183-CHED09, correspondiente al 30% de superficie mínima de área libre en el total del predio que señala el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, ya que el estacionamiento y la construcción de consultorios y farmacia en sótano se desplanta sobre la totalidad del predio sin que se cumplan los 139.13 m² mínimos de área libre; datos vertidos en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva, número de registro AOB-2989-2010, referentes a los metros cuadrados de área libre correspondiente. ----------

Así las cosas, es importante señalar que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación deberá constatar que el proyecto constructivo se apegue a lo manifestado en el Registro de la Manifestación de Construcción. ----------

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno iniciar el procedimiento correspondiente a la construcción de consultorios, local de farmacia y bodega en el sótano, toda vez que el Certificado de uso de suelo ampara solo la construcción de viviendas. Al respecto, la Dirección General informó que con fecha 19 de octubre de 2010, se emitió Orden de Visita de Verificación No. 329/UDVO/10, practicada el Acta de Visita de Verificación con fecha 21 de octubre de 2010, emitiendo la Resolución Administrativa de fecha 12 de mayo de 2011 del expediente No. 329/UDVO/10, de la cual no se detalla los motivos y alcances de la resolución referida, así mismo señaló que dicha resolución se encuentra pendiente de notificarse y ejecutarse. ----------

En consecuencia, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación informar sobre las acciones tomadas respecto de la resolución administrativa antes referida, toda vez que la construcción ubicada en el predio de referencia, no se ajusta al proyecto constructivo registrado mediante la Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva número AOB-6937-20099 incumpliendo la zonificación dispuesta en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón. ----------

Respecto del Director Responsable de Obra.

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal define en su artículo 32 al Director Responsable de Obra como la persona física auxiliar de la Administración, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que se hace responsable de la observancia de la Ley de Desarrollo Urbano, de ese Reglamento y demás disposiciones aplicables, en el acto en que otorga su responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional.

A su vez, según el artículo 34, fracción I, del Reglamento de mérito, se entiende que un Director Responsable de Obra otorga su responsiva cuando, con ese carácter suscribe una manifestación de construcción o una solicitud de licencia de construcción especial. ----------

Asimismo, el artículo 42, fracción III, inciso b), del Reglamento en comento determina que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda aplicará sanciones a los Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables, independientemente de las sanciones previstas en el Capítulo II del Título Décimo Primero de ese ordenamiento. ----------

Así las cosas, en el caso que nos ocupa el Registro de Manifestación con folio de ingreso FBJ-0133-09, suscrito por el Director Responsable de Obra, con número de registro DRO-0433, se autorizó para la construcción de 11 viviendas en 4 niveles, sin embargo, se construyeron consultorios, una bodega y una farmacia en el sótano de la edificación; en este sentido el Director de Obra no se apegó al Registro de Manifestación de Construcción antes referida; por lo que corresponde a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables de esa Secretaría, conocer sobre los hechos reportados en la presente resolución a efecto que determine lo conducente. ----------

Respecto de la factibilidad de servicios e impacto vial

De conformidad con los artículos 88 y 125 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de enero de mil novecientos noventa y seis, vigente al momento de la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades, folio número **47179-183CHED09**, presentado para el proyecto constructivo que se desarrolla en el predio objeto de denuncia, se desprende que el Certificado referido es un documento oficial expedido por el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, integrado con las opiniones técnicas de las unidades administrativas competentes y en el que se hace constar la posibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, de impacto ambiental, vialidad y uso del suelo, para la construcción de conjuntos habitacionales de hasta 200 viviendas ó 10,000 metros cuadrados de construcción para uso habitacional, excepto para los proyectos que requieran estudio de impacto urbano o urbano-ambiental, conforme al Sistema de Información Geográfica. --

En el caso que nos ocupa, la expedición del Certificado constituye la posibilidad de dotación de los servicios de agua y drenaje, de las medidas de mitigación que por impacto vial e impacto ambiental pudieran suscitarse, por las obras de construcción realizadas en el predio ubicado en Calle Hidalgo número 112, Colonia Progreso Tizapan, Delegación Álvaro Obregón. ----------

El Director de Verificación Delegacional y Conexiones, adscrito al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, y por el Director General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal, mediante los oficios GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-125639/2011 y DGPV-1155/DV-SE-741/11; el proyecto constructivo en comento cuenta con la factibilidad, por un lado, de ser dotado del servicio de agua y drenaje, en atención al Convenio de Coordinación para la Transición Normativa en Materia de Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, asimismo, al no encontrarse sobre alguna vialidad primaria señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, no requiere el visto bueno de la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transportes y Vialidad del Distrito Federal, sin embargo deberá realizar el pago por el aprovechamiento para prevenir, mitigar o compensar los efectos del Impacto Vial, de conformidad con el artículo 319 del

mediante la Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva número AOB-6937-20099 incumpliendo la zonificación dispuesta en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón. ----------

TERCERO.- Corresponde a la Coordinación Jurídica, adscrita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informar sobre las acciones realizadas así como las medidas y/o sanciones derivadas de la resolución administrativa del número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0978/2011 en materia de uso de suelo. ----------

CUARTO.- Corresponde a la Comisión de Admisión de Directores Resposnables de Obra y Corresponsables de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, conocer sobre los hechos reportados en la presente resolución a efecto de que determine lo conducente en contra del Director Responsable de Obra con número de registro DRO-0433. ----------

QUINTO.- Se hace del conocimiento de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia la presente resolución para los efectos que considere procedentes en relación al dictamen 180/010. ----------

SEXTO.- 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. ----------

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así como a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p. **Lic. Miguel Ángel Cancino Águilar.-** Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.
CMRR/MVS/IDC/