RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintinueve de octubre de dos mil catorce.----------

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, así como 4 fracción IV, 52 fracción I, 73 y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-93-SOT-44, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha quince de enero de dos mil catorce, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución que "(...) *En la calle Bosque de Clavellinas número 22, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos (...) se esta llevando a cabo una construcción (...) cuando fui a preguntar que estaba pasando (...) me dijo que habían sacado licencia para demoler el 30% de la casa, existente, (demolieron el 100%)* (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Admisión de fecha veintisiete de enero de dos mil catorce, admitió a trámite la denuncia presentada por presuntas contravenciones en materia de usos de suelo, construcción y demolición, derivado de las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Bosque de Clavellinas número 22, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos.--

En atención a lo instruido en el numeral quinto del Acuerdo citado personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos denunciados desde las inmediaciones del predio citado, levantando las actas circunstanciadas respectivas en las que se asentó lo siguiente: -------

Reconocimiento de hechos de fecha diecisiete de enero de dos mil catorce.----------

> "(...) *SE OBSERVA EN SU INTERIOR TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN DE UNA OBRA NUEVA, LLEVANDO HASTA EL MOMENTO LA EJECUCIÓN DE UN PRIMER NIVEL Y UN SÓTANO. ASIMISMO, SE OBSERVA EN EL ACCESO AL PREDIO UN PEQUEÑO LETRERO QUE INDICA LO SIGUIENTE: TIPO DE OBRA A REALIZAR: AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN; SUPERFICIE DEL PREDIO: 508.47 M²; SUPERFICIE CONSTRUIDA A AMPLIAR: 235.07 M²; SUPERFICIE CONSTRUIDA A MODIFICAR: 398.30 M² MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B REGISTRO NO V1-M/016/13 (...) POR OTRA PARTE NO SE OBSERVA AL MOMENTO DE LA VISITA MATERIAL QUE OBSTRUYA EL PASO PEATONAL O LA VÍA PÚBLICA CON MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN, SE CONSTATA QUE EN UNA PARTE DE SU INTERIOR DE LA OBRA DEPOSITAN SUS RESIDUOS GENERADOS DE LA MISMA*

TAMBIÉN ES DE SEÑALAR QUE EL PREDIO CUENTA CON DOS FRENTES, UNO SOBRE LA CALLE BOSQUES DE CLAVELINES Y EL OTRO (PARTE POSTERIOR) POR LA CALLE DE BOSQUES DE HUISACHES (sic), *DICHO PREDIO CUENTA CON UNA PENDIENTE DESCENDIENTE (...)".*----------

Reconocimiento de hechos de fecha catorce de agosto de dos mil catorce.----------

Desde un inmueble colindante "(...) SE APRECIA EL COSTADO SUR DEL PREDIO OBJETO DE LA DENUNCIA, MISMO QUE ESTÁ DELIMITADO POR UNA BARDA PERIMETRAL DE 3 METROS DE ALTURA APROXIMADAMENTE REALIZADA A BASE DE TABIQUE DE ALTURA APROXIMADAMENTE REALIZADA A BASE DE TABIQUE CONFINADOS EN CASTILLOS Y TRABES DE CONCRETO ARMADO. EN ESTE MOMENTO NOS TRASLADAMOS A UN ÁREA JARDINADA UBICADA EN EL COSTADO NORTE, DONDE SE CONSTATA QUE LOS PREDIOS PRESENTAN UNA INCLINACIÓN DESCENDIENTE RESPECTO A ESTE COSTADO, APRECIANDO QUE LA CONSTRUCCIÓN MOTIVO DE INVESTIGACIÓN CUENTA CON TRES NIVELES DE ALTURA Y SE REALIZA A BASE DE MARCOS METÁLICOS Y MUROS DE CONCRETO ARMADO, PRESENTANDO UNA ALTURA DE APROXIMADAMENTE 9 METROS AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA NO SE OBSERVAN TRABAJOS. ABANDONAMOS EL PREDIO Y NOS CONSTITUIMOS EN LA VÍA PÚBLICA, DONDE SE OBSERVA UN PREDIO DE APROXIMADAMENTE 10 METROS LINEALES SOBRE CALLE CLAVELINAS (sic), *DELIMITADO POR TAPIALES DE MADERA DE 2.5 METROS DE ALTURA, EN DICHOS TAPIALES SE UBICA UNA LONA CON LA SIGUIENTE INFORMACIÓN: (...) MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B REGISTRO NO V1-M/016/13 (...) PROCEDEMOS A TOCAR SIN QUE SEAMOS ATENDIDOS POR PERSONA ALGUNA (...) SE PUEDE APRECIAR EL INTERIOR DEL PREDIO INVESTIGADO, DONDE SE DESPLANTA UNA OBRA NUEVA A BASE DE MARCOS METÁLICOS, ASIMISMO, SE ENCUENTRAN DISTRIBUIDAS VIGAS DE ACERO EN EL ACCESO SE UBICA (...)".*---

Esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/320-036-2014 de fecha cinco de febrero de dos mil catorce, dirigido al propietario, poseedor y/o representante legal del inmueble ubicado en Calle Bosques de Clavellinas número 22, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, a través del cual se hizo de su conocimiento la denuncia presentada ante esta Entidad, mencionándose las obligaciones que debe cumplir, a efecto de que manifieste y presente las pruebas que a su derecho correspondan, mismo que se notificó el veinticinco de marzo de dos mil catorce.----------

Al respecto, en fecha dos de abril de dos mil catorce, se recibieron en esta Subprocuraduría dos escritos signados por el D.R.O-1073 a través del cual hizo diversas manifestaciones y proporcionó la siguiente documentación: ----------

- Solicitud y Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio V2/241/12, expedido el veinticuatro de abril de dos mil doce. ----------
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número V1-MB/016/13 con fecha de recepción del diecinueve de abril de dos mil trece vigente al diecinueve de abril de dos mil quince, para ampliación-modificación. ----------

- Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 17451-181REJO12 emitido el veintinueve de mayo de dos mil doce, por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------
- Carnet del Director Responsable de Obra 1073. ----------
- Memoria Descriptiva Arquitectónica. ----------
- Planos Arquitectónicos A-01, A-02, AC-03, A-04, A-05, A-06, A-07 y 8 planos de fecha veintisiete de junio de mil novecientos noventa y ocho. ----------

En fecha veinte de febrero de dos mil catorce se recibió en esta Subprocuraduría escrito de misma fecha de la persona denunciante, a través del cual proporcionó 7 impresiones fotográficas a color, mismas que fueron glosadas al expediente. ----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-440-2013 de fecha veintinueve de enero de dos mil catorce, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informar si cuenta con Licencia de Construcción Especial para Demolición, Aviso de Demolición presentado ante la Secretaría del Medio Ambiente, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Registro de Manifestación de construcción tipo "B" No. V1-M/016/13; en su caso, Memoria Descriptiva, planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), Certificado de Zonificación de Uso de Suelo. ----------

Al respecto, en fecha veinticinco de febrero de dos mil catorce se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número SCU/277/2014 de misma fecha, a través del cual el Subdirector de Construcciones y Uso de Suelo de Cuajimalpa, proporcionó copia de la siguiente documentación: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número V1-MB/016/13 con fecha de recepción del nueve de abril de dos mil trece vigente al diecinueve de abril de dos mil quince, para ampliación-modificación. ----------
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio V2/241/12 expedida el veinticuatro de abril de dos mil doce, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 34172-181MISH12 emitido el diecinueve de octubre de dos mil doce, por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------
- Memoria Descriptiva Arquitectónica para la ampliación-modificación de casa habitacional unifamiliar. ----------
- Licencia de Construcción 11/71/80/05 y Solicitud de Licencia para Obra Nueva, de fecha nueve de junio de mil novecientos ochenta. ----------

Mediante los oficios PAOT-05-300/300-925-2014 y PAOT-05-300/300-2376-2014 de fecha veintiocho de febrero y veintiuno de mayo de dos mil catorce, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, instaurar procedimiento administrativo en materia de construcciones por las presuntas actividades de demolición del inmueble que se ubicaba en el predio, y de ser el caso, se impongan las medidas y sanciones procedentes. - ----------

Mediante los oficios PAOT-05-300/300-3668-2014 y PAOT-05-300/300-4856-2014 de fecha diecisiete de julio y veintidós de septiembre, de dos mil catorce, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, realizar visita de verificación en materia

de construcción revisando el cumplimiento de área libre, altura, la protección a colindancias y estudio de mecánica de suelos, así como riesgo con motivo del proyecto que se ejecuta. En el lugar se identifica que se colocaron sellos de clausura, por lo que se solicita informe los motivos de la imposición y correspondiente levantamiento. ----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-3780-2013 de fecha veintitrés de julio de dos mil catorce, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar la sección a la que corresponde el citado predio, de conformidad con la tabla de restricciones del Programa Parcial del Fraccionamiento Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa. ----------

Al respecto, mediante el oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0627/2014 de fecha trece de agosto de dos mil catorce, a través del cual la Directora de Instrumentos para el Desarrollo Urbano informó que de acuerdo a lo señalado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano fraccionamiento Bosques de las Lomas Sección XIV, XVI, XVII y XVIII ABC, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veinticuatro de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de abril de mil novecientos noventa y siete, al predio en comento le corresponde la zonificación H (Habitacional Unifamiliar, 1 vivienda cada 1000 m², 9 metros de altura o 3 niveles de altura). Asimismo, indica que el predio se encuentra ubicado en la sección XVI por lo que deberá respetar las siguientes restricciones 5 metros al frente, 2 metros laterales a pártir del frente en la mitad de la longitud y 2 metros al fondo. ----------

En fechas veintiuno de junio y veinticuatro de septiembre, ambos de dos mil catorce, se recibió de la persona denunciante en esta Subprocuraduría mediante vía correo electrónico, documentación consistente en ocho imágenes las cuales se imprimieron y glosaron al expediente. ----------

Mediante escrito de fecha doce de septiembre del año en curso, la persona denunciante proporcionó copia simple de la siguiente documentación: ----------

- Oficio número SCUS/1163/2014 de fecha dos de septiembre de dos mil catorce, suscrito por el Subdirector de Construcciones y Uso de Suelo en Cuajimalpa de Morelos. ----------
- Oficio número SCUS/1051/2014 de fecha treinta de julio de dos mil catorce, suscrito por el Subdirector de Construcciones y Uso de Suelo en Cuajimalpa de Morelos dirigido al Subdirector de Verificación y Reglamentos, ambos adscritos a la Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------
- Oficio número SVR/273/14 suscrito por el Subdirector de Verificación y Reglamentos dirigido al Subdirector de Construcciones y Uso de Suelo. ----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-165-2014 de fecha veinticinco de marzo de dos mil catorce, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, dicho oficio se notificó, a la persona denunciante el veinticinco de marzo de dos mil catorce, y en los estrados de esta Subprocuraduría.----------

pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

De las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables.--------

Del uso de suelo

La Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal, dispone en su artículo 43, 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. ----------

Asimismo, en su artículo 3 fracción XXV y 48 de la Ley en cita, señala que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamiento humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.----------

De acuerdo a la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, publicado los días diez de abril y treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, al inmueble ubicado en Calle Bosque de Clavellinas número 22, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, le aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosques de las Lomas publicado el veinticuatro de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, que especifica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 1 vivienda cada 1000 m², Áreas libres; Los predios deberán respetar lo que señala el reglamento de construcciones en cuanto a áreas libres por superficie del predio, pudiendo contar para ello la zona de restricciones, Restricciones; Las restricciones laterales y posteriores deberán quedar como áreas jardinadas y la restricción al frente podrá ser utilizada como área de estacionamiento descubierto, la cual deberá ser tratada con adocreto, adoquín, adopasto o similar, sobre arena compactada. Altura; Las construcciones habitacionales unifamiliares tendrán un máximo de 7 metros de altura en losas planas y 7.50 metros hasta la cumbrera en losas inclinadas, a partir del nivel medio de banqueta, considerándose el frente del predio donde se localizan las acometidas. En el caso de terrenos con desnivel hacia arriba, estos 7 metros se tomaran a partir de los 5 metros de restricción al frente a partir del nivel natural del terreno. Muros; Los muros en colindancias y al frente deberán tener un máximo de 2.5 metros de altura. Si se desea aumentar, deberá ser con materiales como malla ciclónica, rejas, alambre y en todo caso cubierto de vegetación. Los muros a calles posteriores no deberán rebasar los 6.00 m. De altura sobre nivel de banqueta de la calle posterior. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados el diecisiete de enero de dos mil catorce, desde las inmediaciones del inmueble de interés observando trabajos de construcción de una obra nueva, apreciando en la zona de acceso un letrero que indica Manifestación de Construcción tipo B Registro V1-M/016/13.----------

Dicho predio cuenta con el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 34172-181MISH12 emitido el diecinueve de octubre de dos mil doce, por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del cual certifica al inmueble de interés le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 1 vivienda cada 1000 m², *22.5% mínimo de área libre, altura 7 metros en losas planas y 7.5 metros hasta la cumbrera en las losas inclinadas a partir del nivel medio de banqueta, en donde el aprovechamiento del uso de suelo solicitado para la modificación de construcción en una superficie de 505 m² y ampliación deconstrucción en una superficie de 162 m², para una vivienda en una superficie total de construcción de 667 m² en el total del predio está permitido. Cabe mencionar que dicho certificado refiere que el área libre es con base en el oficio número DGDU.02/1389 de fecha dieciséis de octubre de dos mil seis.-------

Adicionalmente, se realizó un segundo reconocimiento de hechos el día catorce de agosto de dos mil catorce, desde un inmueble colindante apreciando que el predio objeto de la denuncia, se delimita por una barda perimetral de 3 metros de altura aproximadamente, dicho predio presenta una inclinación descendiente, apreciando que la construcción cuenta con 3 niveles de altura (1 de ellos sobre nivel de banqueta y 2 bajo el nivel de banqueta), sin constatar trabajos de construcción, áreas libres y ni restricciones de frente, fondo y laterales. ----------

En relación con lo anterior, la Directora de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que de acuerdo a lo señalado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano fraccionamiento Bosques de las Lomas Sección XIV, XVI, XVII y XVIII ABC, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veinticuatro de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, al predio en comento le corresponde la zonificación H (Habitacional Unifamiliar, 1 vivienda cada 1000 m², 9 metros de altura o 3 niveles de altura). Asimismo, indica que el predio se encuentra ubicado en la sección XVI por lo que deberá respetar las siguientes restricciones 5 metros al frente, 2 metros laterales a partir del frente en la mitad de la longitud y 2 metros al fondo. ----------

En virtud de lo expuesto, se desprende que el predio objeto de la denuncia cuenta con un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo 34172-181MISH12 emitido el diecinueve de octubre de dos mil doce, donde certifica la aplicación de la zonificación Habitacional Unifamiliar, 1 vivienda cada 1000 m², *22.5% mínimo de área libre, altura 7 metros en losas planas y 7.5 metros hasta la cumbrera en las losas inclinadas a partir del nivel medio de banqueta, en donde el aprovechamiento del uso de suelo solicitado para la modificación de construcción en una superficie de 505 m² y ampliación de construcción en una superficie de 162 m², para una vivienda en una superficie total de construcción de 667 m² en el total del predio está permitido, sin embargo, la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó a esta Entidad que a dicho predio le corresponde la misma zonificación antes descrita pero con una altura diferente, es decir de 9 metros o 3 niveles. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda revisar su respuesta donde informó a esta Entidad que al predio motivo de la denuncia se le permite una altura de 9 metros o 3 niveles, toda vez que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosques de las Lomas refiere una altura de 7 metros en losas planas y 7.50 metros hasta la cumbrera en losas inclinadas. ----------

Por ultimo corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa realizar visita de verificación al predio motivo de la denuncia, con la finalidad que cumpla con las área libres, altura, niveles máximos y las restricciones en el frente, posterior y laterales previstas

en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano fraccionamiento Bosques de las Lomas, publicado el veinticuatro de marzo de mil novecientos noventa y cuatro en el Diario Oficial de la Federación. ----------

De la demolición

El artículo 62 fracción VI, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar la demolición de una edificación hasta de 60 m² en planta baja, o de un cuarto de hasta 16 m², sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. ----------

En el mismo sentido, el artículo 57 fracción IV, establece que las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en el presente Reglamento es la demolición. ----------

Sobre el particular, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados el diecisiete de enero de dos mil catorce, desde las inmediaciones del inmueble de interés observando trabajos de construcción, apreciando al interior del inmueble residuos generados de la misma y en la zona de acceso un letrero que indica Manifestación de Construcción tipo B Registro V1-M/016/13.----------

En relación a lo anterior, se recibió en esta Subprocuraduría dos escritos signados por el D.R.O-1073 a través del cual manifestó no contar con Licencia de Construcción Especial para Demolición. ----------

Así las cosas, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, informar si cuenta con Licencia de Construcción Especial para Demolición y Aviso de Demolición presentado ante la Secretaría del Medio Ambiente, al respecto, la citada autoridad informo que en sus archivos cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número V1-MB/016/13 con fecha de recepción del nueve de abril de dos mil trece vigente al diecinueve de abril de dos mil quince, para ampliación-modificación y con la Memoria Descriptiva Arquitectónica. ----------

Asimismo, la memoria descriptiva señala que en un predio de 508.47 m² se ampliara y modificara una casa habitación unifamiliar, la casa habitación existente está desarrollada toda en 3 niveles (planta baja sobre el nivel de banqueta y 2 niveles bajo el nivel de banqueta) con una superficie total construida existente de 505.50 m², (conforme a la solicitud de Licencia de Construcción para Obra Nueva con fecha dos de julio de mil novecientos ochenta en la hoja posterior de la Lic. N° 11/71/80/05 con registro N° 12/22/80 y folio 9903), **la superficie total de ampliación en el proyecto es de 235.07 m², la superficie total a modificar en el proyecto es de 358.30 m², dando una superficie total construida en el proyecto de 633.37 m²**. ----------

Ahora bien, en la revisión realizada a las imágenes 3D, satelitales y de street view obtenidas de Google Earth, no se encontró imágenes disponibles a pie de calle con respecto al estado previo a las actividades de ampliación modificación por lo que no es posible identificar si se ejecutaron trabajos de demolición. ----------

En virtud de lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, informó que en sus archivos cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número V1-MB/016/13 para ampliación-modificación y con la Memoria Descriptiva Arquitectónica de la cual se desprende se realiza una ampliación y modificación a una casa habitación unifamiliar de una casa

habitación existente de 3 niveles (1 nivel sobre el nivel de banqueta y 2 niveles bajo el nivel de banqueta) con una superficie total construida existente de 505.50 m². ----------

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, informar si con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número V1-MB/016/13 de modalidad de aplicación y modificación acredita en su caso, las actividades de demolición parcial realizadas en el predio objeto de la denuncia. ----------

De la construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su artículo 1 establece, entre otras cosas, 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, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

En virtud de lo anterior, en los artículos 47 y 48 del ordenamiento citado, señalan 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. ----------

Registrada la manifestación de construcción, la autoridad revisará los datos y documentos ingresados y verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal; las verificaciones a que se refiere el Reglamento tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción, referentes a obras que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, del Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables, lo anterior de conformidad con los artículos 50 y 245 del Reglamento multicitado. ---

De lo contrario, el Reglamento en cita señala en su artículo 248, las sanciones por infracciones al mismo, son las siguientes: ----------

II. Multa que podrá ser de 50 a 800 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal; ----------
III. Suspensión temporal del registro de Director Responsable de Obra y/o Corresponsable; -
IV. Cancelación del registro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable; ----------
V. Clausura, parcial o total; ----------
VI. Revocación; ----------
VII. Nulidad, y ----------
VIII. Demolición, parcial o total. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados el diecisiete de enero de dos mil catorce, desde las inmediaciones del inmueble de interés observando trabajos de construcción, apreciando en la zona de acceso un letrero que indica Manifestación de Construcción tipo B Registro V1-M/016/13, y residuos generados de la misma.----------

Asimismo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, proporcionó copia del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número V1-MB/016/13, para ampliación-modificación, en donde manifestó que el predio cuenta con una superficie de 508.47 m², superficie total por construir 633.37 m², en 3 niveles (1 de ellos sobre nivel de banqueta y 2 bajo el nivel de banqueta), proporcionando un área libre 235.17 m² (46.25), desplantándose en 273.30 m², estacionamiento descubierto 57.64 m², superficie de construcción existente 505.50, superficie habitable bajo el nivel del banqueta 481.93 m², ampliación 235.07 m², modificación 398.30 m², con el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 34172-181MISH12 emitido el diecinueve de octubre de dos mil doce, por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.----------

Además, se cuenta con la Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio V2/241/12 expedida el veinticuatro de abril de dos mil doce, de la que se desprende que el inmueble de interés debe cumplir con restricciones en colindancia con la Calle Bosques de Clavellinas de 5 metros, en los costados laterales de 2 metros, y la parte posterior colindante con la Calle Bosques de Huizaches de 2 metros, y de la memoria descriptiva arquitectónica se desprende que se trató de una ampliación y modificación una casa habitación unifamiliar, desarrollada toda en 3 niveles (1 sobre el nivel de banqueta y 2 niveles bajo el nivel de banqueta) con una superficie total construida existente de 505.50 m².----------

Es de señalar que la persona denunciante proporcionó a esta Subprocuraduría, a través de escrito de fecha catorce de febrero del año en curso, 7 impresiones fotográficas a color, mismas que fueron glosadas al expediente, en las que se observan sellos de clausurado en la zona de acceso del inmueble objeto de la denuncia . ----------

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informar a esta Entidad los motivos de la imposición de los sellos de clausura y lo correspondiente a su levantamiento, remitiendo la Resolución Administrativa respectiva, y realizar nueva visita de verificación en materia de construcción revisando el cumplimiento de área libre, altura, la protección a colindancias y estudio de mecánica de suelos, así como riesgo con motivo de las obras que se ejecuta en el predio objeto de la denuncia. Sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a tal requerimiento. ----------

Adicionalmente, se realizó un segundo reconocimiento de hechos el catorce de agosto de dos mil catorce, desde un inmueble colindante apreciando que el predio objeto de la denuncia, está delimitado por una barda perimetral de 3 m de altura aproximadamente, dicho predio presenta una inclinación descendiente, la construcción cuenta con 3 niveles de altura (1 de ellos sobre nivel de banqueta y 2 bajo el nivel de banqueta), sin que al momento de la diligencia se observaran trabajos de construcción. -------

En virtud de lo expuesto, el predio objeto de la denuncia cuenta con un Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número V1-MB/016/13 con fecha de recepción del nueve de abril de dos mil trece vigente al diecinueve de abril de dos mil quince, para una superficie de terreno de 508.47 m², una superficie total por construir 633.37 m², proporcionando un área libre 235.17 m² (46.25%), desplantándose en 273.30 m², superficie de construcción existente 505.50, ampliación 235.07 m², modificación 398.30 m².----------

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuajimalpa de Morelos, informar a esta Entidad los motivos de la imposición de los sellos de clausura y lo correspondiente a su

levantamiento, remitiendo la Resolución Administrativa respectiva, y realizar nueva visita de verificación en materia de construcción revisando el cumplimiento de área libre, altura, la protección a colindancias y estudio de mecánica de suelos, así como riesgo con motivo de las obras que se ejecuta en el predio objeto de la denuncia. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- En materia de uso de suelo, al inmueble ubicado en Calle Bosque de Clavellinas número 22, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 34172-181MISH12 emitido el diecinueve de octubre de dos mil doce, donde certifica la aplicación de la zonificación Habitacional Unifamiliar, 1 vivienda cada 1000 m², *22.5% mínimo de área libre, altura 7 metros en losas planas y 7.5 metros hasta la cumbrera en las losas inclinadas a partir del nivel medio de banqueta, en donde el aprovechamiento del uso de suelo solicitado para la modificación de construcción en una superficie de 505 m² y ampliación de construcción en una superficie de 162 m², para una vivienda en una superficie total de construcción de 667 m² en el total del predio está permitido, Programa Parcial de Desarrollo Urbano fraccionamiento Bosques de las Lomas. ----------

  Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda revisar su respuesta donde informó a esta Entidad que al predio motivo de la denuncia se le permite una altura de 9 metros o 3 niveles, toda vez que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosques de las Lomas refiere una altura de 7 metros en losas planas y 7.50 metros hasta la cumbrera en losas inclinadas. ----------

  Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa realizar visita de verificación al predio motivo de la denuncia, con la finalidad de que cumpla con las área libres, altura, niveles máximos y las restricciones en el frente, posterior y laterales previstas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano fraccionamiento Bosques de las Lomas, publicado el veinticuatro de marzo de mil novecientos noventa y cuatro en el Diario Oficial de la Federación. ----------

- En materia de demolición, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, informó que en sus archivos cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número V1-MB/016/13 para ampliación-modificación y con la Memoria Descriptiva Arquitectónica de la cual se desprende se realiza una ampliación y modificación a una casa habitación unifamiliar de una casa habitación existente de 3 niveles (1 nivel sobre el nivel de banqueta y 2 niveles bajo el nivel de banqueta) con una superficie total construida existente de 505.50 m². ----------

- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, informar si con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número V1-MB/016/13 de modalidad de aplicación y modificación acredita en su caso, las actividades de demolición parcial realizadas en el predio objeto de la denuncia. ----------

- En materia de construcción, el predio objeto de la denuncia cuenta con un Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número V1-MB/016/13 para una superficie de terreno de 508.47 m², una superficie total por construir 633.37 m², proporcionando un área libre 235.17 m² (46.25%), desplantándose en 273.30 m², superficie de construcción existente 505.50, ampliación 235.07 m², modificación 398.30 m².----------

  Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuajimalpa de Morelos, informar a esta Entidad los motivos de la imposición de los sellos de clausura y lo correspondiente a su levantamiento, remitiendo la Resolución Administrativa respectiva, y realizar nueva visita de verificación en materia de construcción revisando el cumplimiento de área libre, altura, la protección a colindancias y estudio de mecánica de suelos, así como riesgo con motivo de las obras que se ejecuta en el predio objeto de la denuncia. ----------

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

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

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

PRIMERO.- Al predio ubicado en Calle Bosque de Clavellinas número 22, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 34172-181MISH12 emitido el diecinueve de octubre de dos mil doce, donde certifica la aplicación de la zonificación Habitacional Unifamiliar, 1 vivienda cada 1000 m², *22.5% mínimo de área libre, altura 7 metros en losas planas y 7.5 metros hasta la cumbrera en las losas inclinadas a partir del nivel medio de banqueta, en donde el aprovechamiento del uso de suelo solicitado para la modificación de construcción en una superficie de 505 m² y ampliación de construcción en una superficie de 162 m², para una vivienda en una superficie total de construcción de 667 m² en el total del predio está permitido, Programa Parcial de Desarrollo Urbano fraccionamiento Bosques de las Loma, sin embargo, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda revisar su respuesta donde informó a esta Entidad que al predio motivo de la denuncia se le permite una altura de 9 metros o 3 niveles, toda vez que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosques de las Lomas refiere una altura de 7 metros en losas planas y 7.50 metros hasta la cumbrera en losas inclinadas. ----------

SEGUNDO.- Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa realizar visita de verificación al predio motivo de la denuncia, con la finalidad de que cumpla con las área libres, altura, niveles máximos y las restricciones en el frente, posterior y laterales previstas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano fraccionamiento Bosques de las Lomas. ----------

TERCERO. – En cuanto a la demolición, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, informó que en sus archivos cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número V1-MB/016/13 para ampliación-modificación y con la Memoria Descriptiva Arquitectónica de la cual se desprende se realiza una ampliación y modificación a una casa habitación unifamiliar de una casa habitación existente de 3 niveles (1 nivel sobre el nivel de banqueta y 2 niveles

bajo el nivel de banqueta) con una superficie total construida existente de 505.50 m², por que corresponde a esa Dirección, informar si con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número V1-MB/016/13 acredita en su caso, las actividades de demolición parcial realizadas en el predio objeto de la denuncia. ----------

CUARTO.- En cuanto a la construcción, el predio objeto de la denuncia cuenta con un Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número V1-MB/016/13 para una superficie total por construir 633.37 m², proporcionando un área libre 235.17 m² (46.25%), desplantándose en 273.30 m², superficie de construcción existente 505.50, ampliación 235.07 m², modificación 398.30m², por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuajimalpa de Morelos, informar a esta Entidad los motivos de la imposición de los sellos de clausura y lo correspondiente a su levantamiento, remitiendo la Resolución Administrativa respectiva, y realizar nueva visita de verificación en materia de construcción revisando el cumplimiento de área libre, altura, la protección a colindancias y estudio de mecánica de suelos, así como riesgo con motivo de las obras que se ejecuta en el predio objeto de la denuncia. -------

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

SÉPTIMO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa y a las direcciones generales Jurídica y de Gobierno y Obras y Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos. ----------

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 Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.

CMRR/MBC/ACC