RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 20 DIC 2013 . ----------

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, y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2012-2041-SOT-870, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: --

ANTECEDENTES

Con fecha trece de noviembre de dos mil trece, una persona que omitió manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales denuncia ante esta institución que *"(...) en diferentes calles del grupo de colonias constituido por la Alpes, Las Águilas, la ampliación Alpes y la Águilas Pilares, en las que se están iniciando obras de construcción, que (...) agravarían severamente los problemas sociales (...) debido al elevado número de viviendas departamentales que existen en la zona, ya que no se cuenta estudios de impacto urbano y ambiental, mediante los cuales se pueda conocer (...) la capacidad de brindar los servicios [de] seguridad, pública, agua y drenaje, vialidad y medios de transporte, recolección de basura (...)"* ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha veintiuno de noviembre de dos mil doce, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo, construcción, factibilidad de servicios, impacto ambiental e impacto urbano derivado de la construcción que se realiza en calle Cóndor No. 249, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, radicándose al interior de esta unidad administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número **PAOT-2012-2041-SOT-870**, que se notificó mediante correo electrónico el tres de diciembre de dos mil doce. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de Admisión, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia a efecto de realizar los reconocimientos de hechos, en los que levantó las actas circunstanciadas correspondientes asentando lo siguiente: ----------

Acta de fecha cinco de diciembre de dos mil doce.----------

"(...) Se observa un inmueble de dos niveles, en el primer nivel se encuentran 4 puertas metálicas de color verde cubriendo la longitud de la fachada que es aproximadamente de 12 m de largo, en el segundo nivel se observa un letrero que señala próximamente condomini

horizontal 9 casas, grupo Adinse S. C., se observa el No. 249 y un No. Telefónico 52007430, en las puertas metálicas aún se observan unos letreros con la leyenda 'Magic Gym'. ----------
En este sentido se toca el timbre con la finalidad de notificar el oficio de denuncia, atendiendo una persona de sexo masculino quien dice ser velador, me identificó plenamente haciendo de su conocimiento el motivo de mi visita a lo que informa que él no está autorizado a recibir ninguna notificación, sin embargo señala que no se está realizando ningún trabajo de construcción hasta el momento, que las instalaciones que eran un kínder se encuentran abandonadas (...) ----------
No se observa personal de la construcción, materiales, herramientas o maquinaria que indique que se llevan a cabo trabajos de construcción. (...)" ----------

Acta de fecha treinta y uno de mayo de dos mil trece. ----------

"(...) Se observa un inmueble de dos niveles pintado de color blanco, en el frente existen una entrada principal como una puerta de color verde y dos zaguanes del mismo color, dicho predio al parecer se utilizaba como un kínder, al momento de la diligencia dicho inmueble se encuentra abandonado. En el segundo nivel se observa una manta de color blanco con letras verdes los cuales dicen lo siguiente: 'próximamente condominio horizontal, grupo Adinse S. C. tel. 52-00-74-30. Al momento de la diligencia no se observan actividades relacionadas con la demolición del inmueble o una posible obra nueva (construcción), dicho inmueble se encuentra totalmente abandonado. (...)" ----------

Acta de fecha cuatro de diciembre de dos mil trece. ----------

"(...) Ubicada en vía pública sobre la calle Cóndor No. 249, lugar referido de la denuncia se observa una edificación en construcción la cual se aprecia cuenta con tres niveles, al momento se observan personas realizando actividades propias de la construcción, se observa un anuncio 'CONDOMINIO HORIZONTAL 7 EXCELENTES CASAS 270 A 432 m2 DE CONSTRUCCION JARDINES PRIVADOS 3 A 5 AUTOS EXCELENTE CALIDAD DE ACABADOS' así mismo en el acceso de observan dos manifestaciones de construcción tipo de obra: DEMOLICION TOTAL V.V. 06/023/2013/01 fecha de expedición 16 de mayo de 2013 fecha de vencimiento 16 de junio de 2013' tipo de obra: NUEVA (...) AOB-2722 fecha de expedición 20 de junio de 2013 fecha de vencimiento 20 de junio de 2016. (...)"----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-5616-2012 de fecha veintiocho de noviembre de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informar si el predio de mérito cuenta con: Constancia de alineamiento y/o número oficial del predio, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, Licencia o Manifestación de Construcción para Obra Nueva, registrada por la Delegación Álvaro Obregón, en su caso envié copia del proyecto arquitectónico (plantas, cortes, fachadas, así como la memoria descriptiva del proyecto), de ser el caso las documentales presentadas en el Registro de Manifestación de Construcción, para cumplir requisitos previstos en la Norma 26, en su caso Autorización de Impacto Ambiental y Dictamen de Impacto Urbano. -------

Al respecto, fue recibida en esta Subprocuraduría el día veintinueve de enero de dos mil trece, el oficio número DAO/DGODU/0059/2013 de fecha siete de enero del mismo año, con el que esa

autoridad informó que no se encontró ningún trámite realizado para el Registro de Manifestación de Construcción para Obra Nueva para el inmueble de referencia. ----------

Con fecha primero de mayo de dos mil trece se realizó solicitud en línea a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a fin de que informe si para el predio ubicado en calle Cóndor No. 249, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, ha emitido algún Certificado en cualquiera de sus modalidades, de ser el caso remitir copia. --------

Al respecto se recibió vía electrónica el veinticuatro de junio de dos mil trece respuesta de la Dirección General de Administración Urbana, con el folio interno 3374, informando que: ----------

> *"(...) Al respecto, informo, una vez concluidas las actividades de búsqueda de antecedentes de ingreso de solicitudes de Constancia y/o Certificados en la base de datos electrónica de la Dirección del Registro de los Planes y programas adscrita a esta Dirección General de 1982 al 30 de mayo de 1990 y de 1992 a la fecha, para el predio y/o inmueble de interés, se localizaron 4 ingresos de solicitudes de Certificados pertenecientes a los años 1998, 2007 (2) y 2012, mismos que fueron solicitados a la Unidad de Archivo de Concentración dependiente de la Dirección Ejecutiva de Administración y a la Unidad de Archivo de Trámite de la Dirección del Registro de los Planes y Programas, ambos pertenecientes a esta Secretaría, una vez que sean proporcionados, se enviará la información correspondiente. (...)"----------*

Asimismo se recibió vía electrónica el veintiséis de julio de dos mil trece respuesta de la Dirección General de Administración Urbana, con el folio interno 3429, informando que: ----------

> *"(...) En alcance a la respuesta emitida el 24 de junio de 2013, folio interno 3374, expediente interno DRPP/081/2013, informo, que se proporcionaron los siguientes Certificados: ----------*
>
> *Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio 11609, expedido el 5 de marzo de 1998, constante de 2 fojas.----------*
> *Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Permitidos folio LOTO5022707, expedido el 3 de octubre de 2007, constante de 1 foja.----------*
> *Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo Especifico y Factibilidades, folio MOJO5280107, expedido el 13 de noviembre de 2007, constante de 2 fojas.----------*
> *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 35985-181SEJU12, expedido el 12 de noviembre de 2012, constante de 1 foja. (...)" ----------*

El once de noviembre de dos mil trece, la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos remitió el expediente en que se actúa por considerar que no se localizaron elementos suficientes para iniciar alguna acción jurisdiccional o administrativa. ----------

Mediante oficios números PAOT-05-300/300-1987-2013, PAOT-05-300/300-1988-2013 y PAOT-05-300/300-1989-2013 de fechas tres de junio de dos mil trece, se convocó al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, y a las Direcciones Generales de Desarrollo Urbano y Administración Urbana, ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a una reunión de trabajo, para atender la denuncia de referencia. ----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-5106-2013 de fecha veintisiete de noviembre de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió opinión técnica relativa a la dotación de servicios hidráulicos de agua potable y drenaje para el predio objeto de la denuncia. ----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-5105-2013 de fecha veintisiete de noviembre de dos mil trece, 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 formado en esa Dirección General con motivo de la obra que se lleva a cabo en el predio que nos ocupa, y en su caso, proporcionar copia simple de las documentales que resulten relevantes para la atención de la denuncia, proponiendo el día 2 de diciembre del dos mil trece. ----------

Por lo anterior, el dos de diciembre de dos mil trece, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las oficinas que ocupan la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, para la consulta del expediente en cuestión, por lo que se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó: ----------

> *"(...) [que el] encargado de Control y Seguimientos de la Unidad Departamental de Licencias, Manifestaciones de Construcción y anuncios, (...) nos atendió por instrucciones (...) [del] Jefe de Unidad, [proporcionando] (...) copias simples de los siguientes documentos contenidos en el expediente N. 2722/13. Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Solicitud Licencia Especial, Dictamen de Factibilidad de Servicios, Registro de Manifestación de Construcción, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Memoria Descriptiva del Proyecto. (...)"*----------

Mediante oficio PAOT-05-300/320-106-2013 de fecha veintiséis de marzo de dos mil trece, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este organismo descentralizado en atención a su escrito de denuncia, mismo que se notificó el día dos de abril del mismo año, mediante correo electrónico proporcionado para tales efectos. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos investigados en el presente expediente se refieren a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo, construcción, factibilidad de servicios, impacto ambiental e impacto urbano derivado de la construcción que se realiza en Cóndor No. 249, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Del Uso de Suelo

En relación a los hechos denunciados, resultan aplicables los siguientes artículos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente: ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los

cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. ----------

El artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**.--

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el **ordenamiento territorial**, comprende el **conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos**, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, **la zonificación** y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. ---

Ahora bien, de acuerdo a lo señalado en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y **a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo**. ----------

Por otro lado, el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito prevé que el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano**.----------

Al respecto, de las constancias que integran el expediente abierto por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, se desprende que el particular cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 35985-181SEJU12 con fecha de expedición del doce de noviembre de dos mil doce, el cual determina que al predio le aplica la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200.00 m2 de la superficie total del terreno), en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado PARA LA CONSTRUCCION DE HASTA 07 (SIETE) VIVIENDAS, CON UNA SUPERFICIE DE 318.50 M2 POR VIVIENDA CON DIVISOS PARA UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCION DE 2,229.50 M2 –sujeta a restricciones-, EN EL TOTAL DEL PREDIO, ESTA PERMITIDO. ----------

En este sentido, se realizó llamada telefónica a los números telefónicos que aparecen en el anuncio en la parte frontal del predio que nos ocupa, siendo informado por el responsable del proyecto que atiende las llamadas telefónicas del Grupo Adinse, S. C. y que aparece como responsable de la construcción de estos condominios, que el inmueble cuenta con 7 casas de 276 m2 y 2 casas de 431 m2, lo cual da un número total de 9 viviendas a decir del responsable del

proyecto, sin embargo en el reconocimiento de hechos efectuado por personal de esta Subprocuraduría, se constató que únicamente se están publicitando siete viviendas, con lo que no puede determinarse un incumplimiento a lo permitido en el certificado de uso de suelo otorgado al particular.----------

Asimismo, del Registro de Manifestación de Construcción se desprende que se construyen 7 viviendas de tres niveles, en una superficie total por construir de 2,254.54, que incluya un sótano de 200.50 m2. ----------

Cabe señalar que durante el último reconocimiento de hechos realizado se observó la edificación de casas de tres niveles. ----------

En virtud de lo expuesto, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa llevar a cabo visita de verificación en materia de uso de suelo, a fin de determinar el número total de viviendas y la superficie máxima de construcción, a fin de evitar que se incumpla con el Certificado de Zonificación con que se cuenta, imponiendo, en su caso, las medidas de seguridad y sanciones que correspondan. ----------

De la construcción

En relación a los hechos denunciados, resultan aplicables las disposiciones contenidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que las disposiciones de dicho Reglamento y de sus **Normas Técnicas Complementarias**, son de orden público e interés social. Adicionalmente, señala 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 este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen 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. ----------

Al respecto, el artículo 51 fracción II de dicho Reglamento, establece 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. ----------

Asimismo, por cuanto a las autoridades competentes para la vigilancia en materia de construcciones, la Ley Orgánica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, establece en el artículo 7 inciso A fracción V e inciso B fracción c las delegaciones tienen como

atribución ordenar a los verificadores del instituto la práctica de visitas de verificación administrativa en materia de construcciones. ----------

En el caso que nos ocupa, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de Folio AOB-2722-2013, con fecha de recepción del día diecisiete de junio de dos mil trece, del que se desprende que las características de la obra son que la superficie total por construir es de 2,254.54 m2, número de niveles 3 y con un número de 7 viviendas, que incluye un sótano.----------

No obstante lo anterior, cuando se realizó llamada telefónica a los números telefónicos que aparecen en el anuncio en la parte frontal del predio que nos ocupa fue informado por el responsable del proyecto, que atiende las llamadas telefónicas del Grupo Adinse, S. C. y que aparece como responsable de la construcción de estos condominios, que el inmueble cuenta con 7 casas de 276 m2 y 2 casas de 431 m2, dando un número total de 9 viviendas. ----------

Sin embargo en el reconocimiento de hechos efectuado por personal de esta Subprocuraduría, se constató que únicamente se están publicitando siete viviendas, sin que pudiera constatarse el número total de viviendas que se construyeron, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón llevar a cabo las acciones que correspondan en el ámbito de su respectiva competencia y verificar que las características de la obra coincidan con el Registro de Manifestación de Construcción presentado por el particular, y el Certificado de Zonificación con que se hizo el trámite, y no autorizar el uso y ocupación en caso de incumplimiento, imponiendo además, de ser el caso, las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, informando a esta Subprocuraduría sobre sus actuaciones. ----------

Cabe señalar que durante el último reconocimiento de hechos realizado se observó la edificación de casas de tres niveles. ----------

De la factibilidad de los servicios

Respecto a los hechos denunciados, resultan aplicables las disposiciones contenidas en la Ley de Aguas del Distrito Federal, cuyo objeto regular la gestión integral de los recursos hídricos y la prestación de los servicios públicos de agua potable, drenaje y alcantarillado, así como el tratamiento y reúso de aguas residuales.----------

En este sentido el precepto 86 BIS establece que será obligatorio para las nuevas construcciones o edificaciones, que cuenten con dispositivos y accesorios hidráulicos y sanitarios que cumplan con las Normas Oficiales Mexicanas en materia de ahorro del agua.----------

Asimismo el artículo 86 BIS 1 establece que las nuevas construcciones o edificaciones deberán contar con redes separadas de agua potable, de agua residual tratada y cosecha de agua de lluvia, debiéndose utilizar esta última en todos aquellos usos que no requieran agua potable; así mismo, deberán contar con la instalación de sistemas alternativos de uso de agua pluvial.----------

En este sentido en el expediente abierto en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón, obra dictamen de factibilidad de servicios SACMEX F-0146/13 de fecha primero de marzo de dos mil trece, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, por lo que no se infieren incumplimientos en la materia. ----------

Del impacto ambiental

Respecto a los hechos denunciados, resulta aplicable la normatividad contenida en el Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal (antes Ley Ambiental del Distrito Federal), que define como Impacto Ambiental como a la modificación del ambiente, ocasionado por la acción del hombre o de la naturaleza. ----------

Esta misma ley define como Autorización de Impacto Ambiental a la otorgada por la Secretaría del Medio Ambiente como resultado de la presentación y evaluación de una declaratoria de cumplimiento ambiental, informe preventivo, manifestación o estudio de impacto ambiental y riesgo según corresponda cuando previamente a la realización de una obra o actividad se cumplan los requisitos establecidos en esa Ley para evitar o en su defecto minimizar y restaurar o compensar los daños ambientales que las mismas puedan ocasionar. ----------

Para el caso que nos ocupa, al tratarse de una nueva obra de infraestructura en un predio en suelo urbano con superficie menor de cinco mil metros cuadrados no ésta sujeta a la evaluación de impacto ambiental mediante una manifestación de impacto ambiental, de conformidad con lo que establece el artículo 6º inciso D fracción II y 81 inciso C fracción III del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, por lo que no se infieren incumplimientos en la materia. ----------

Del impacto urbano

En relación a los hechos denunciados, resulta aplicable en este rubro lo dispuesto en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que tiene por regular la planeación y programación en materia de ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el Distrito Federal. ----------

En este orden de ideas, el artículo 76 establece que el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. ----------

Asimismo, el precepto 77 señala que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano–ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar un proyecto de uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción. ----------

En razón de lo anterior toda vez que la obra que nos ocupa es un proyecto de uso habitacional de menos de diez mil metros cuadrados de construcción, no requiere de un dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental, por lo que no se infieren incumplimientos en la materia. --------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio objeto de la denuncia le corresponde la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200.00 m2 de la superficie total del terreno, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente.----------

2. El particular cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 35985-181SEJU12 con fecha de expedición del doce de noviembre de dos mil doce, el cual determina que el predio le aplica la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200.00 m2 de la superficie total del terreno), en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado PARA LA CONSTRUCCION DE HASTA 07 (SIETE) VIVIENDAS, CON UNA SUPERFICIE DE 318.50 M2 POR VIVIENDA CON DIVISOS PARA UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCION DE 2,229.50 M2 –sujeta a restricciones-, EN EL TOTAL DEL PREDIO, ESTA PERMITIDO, no obstante lo anterior al no existir certeza del número total de viviendas a construir corresponde al Instituto de Verificación Administrativa llevar a cabo visita de verificación, imponiendo en su caso, las medidas de seguridad y sanciones que correspondan. ----------

3. En cuanto a la construcción, se cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para Obra Nueva, con número de Folio AOB-2722-2013, con fecha de recepción del día diecisiete de junio de dos mil trece, del que se desprende que las características de la obra son: superficie total por construir 2,254.54 m2, número de niveles 3 y 7 viviendas con un sótano, sin embargo al haber sido informados telefónicamente que la obra cuenta con 9 viviendas, no existe la certeza del número total de viviendas construidas, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón llevar a cabo las acciones que correspondan en el ámbito de su respectiva competencia y verificar que las características de la obra coincidan con el Registro de Manifestación de Construcción presentado por el particular, y el Certificado de Zonificación con que se hizo el trámite, y no autorizar el uso y ocupación en caso de incumplimiento, imponiendo además, de ser el caso, las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, informando a esta Subprocuraduría sobre sus actuaciones. -

4. En cuanto a la factibilidad cuenta con dictamen de factibilidad de servicios SACMEX F-0146/13 de fecha primero de marzo de dos mil trece, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. ----------

5. La edificación que nos ocupa es una obra nueva con superficie a construir menor de cinco mil metros cuadrados, razón por la cual no ésta sujeta a la evaluación de impacto ambiental e impacto urbano. ----------

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 en resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.----------

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

PRIMERO.- En cuanto al uso de suelo del predio ubicado en calle Cóndor No. 249, colonia Las Águilas, delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200.00 m2 de la superficie total del terreno), en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado para la construcción de hasta 07 (siete) viviendas, con una superficie de 318.50 m2 por vivienda con divisos para una superficie total de construcción de 2,229.50 m2 –sujeta a restricciones-, en el total del predio, está permitido, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 35985-181SEJU12 con fecha de expedición del doce de noviembre de dos mil doce. ----------

SEGUNDO.- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa deberá llevar a cabo visita de verificación en materia de uso de suelo, a fin de asegurar el cumplimiento del uso de suelo en el predio. ----------

TERCERO.- En cuanto a la construcción, se cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para Obra Nueva, con número de Folio AOB-2722-2013, con fecha de recepción del día diecisiete de junio de dos mil trece, no obstante al no existir certeza del número de viviendas construidas, corresponde a la Dirección General Jurídica y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón llevar a cabo las acciones que correspondan en el ámbito de su respectiva competencia y verificar que las características de la obra coincidan con el Registro de Manifestación de Construcción presentado por el particular, y el Certificado de Zonificación con que se hizo el trámite, y no autorizar el uso y ocupación en caso de incumplimiento, imponiendo además, de ser el caso, las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, informando a esta Subprocuraduría sobre sus actuaciones. ----------

CUARTO.- En cuanto a la factibilidad de servicios, la obra cuenta con dictamen de factibilidad de servicios SACMEX F-0146/13 de fecha primero de marzo de dos mil trece, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. ----------

QUINTO.- Por las características del proyecto, no se requiere autorización en materia de impacto ambiental y urbano. ----------

SEXTO.- Remítase el expediente de mérito a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. ----------

SÉPTIMO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa y a las Direcciones Generales Jurídica y de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón; para los efectos a que haya lugar. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado 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 conocimiento. Mediante correo electrónico.

GMRR/MVS/CRN