RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintitrés de febrero del dos mil quince. ----------

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 esta Entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente PAOT-2014-698-SOT-333, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, se emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintiuno de marzo de dos mil catorce, una persona que en apego al artículo 38 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 denuncia ante esta institución *la fusión de dos predios para llevar a cabo la construcción, sitio Calzada de los Leones número 289 y Bajamares número 13 y 15 Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón.* ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha dos de abril de dos mil catorce, admitió a trámite la denuncia, respecto a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción por la fusión de predios para llevar a cabo una construcción en Calzada de los Leones número 289 y Calle Bajamares números 13 y 15, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2014-698-SOT-333; el Acuerdo se notificó a la persona denunciante el día catorce de abril del dos mil catorce, vía correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de Admisión de fecha dos de abril de dos mil catorce, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, se constituyó en el lugar señalado por la persona denunciante a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, constatando lo siguiente: ----------

Reconocimiento de Hechos de fecha veintiocho de marzo dos mil catorce: ----------

"(...) desde el espacio público (...) se observa un predio con una poligonal irregular delimitada por dos vialidades, una secundaria (Calle Bajamares) y una principal (Calzada de los Leones) (...) la parte poniente corresponde a Calle Bajamares 13 y 15 cuya situación es la siguiente: se observa un frente de 40.00 m aproximadamente (dado la continuidad de los tapiales se infiere la fusión de los predios previamente existentes número 13 y 15), delimitado por tapiales de madera de aproximadamente 3.00 m de altura (...) de donde sobresale una trabe de concreto y sobre esta se observan dispuestos andamios y vigas de acero, sobre las cuales es posible observar a 12 trabajadores llevando a cabo la ejecución de los armados de elementos estructurales (muro de colindancia, trabes y columnas) (...) se observa otro grupo de trabajadores llevando a cabo de una trabe que descansa sobre polines; por tales circunstancias es posible inferir la comunicación del primer nivel, cabe destacar que no se observa letrero de obra (...) uno de los trabajadores comentó que el acceso al predio se encontraba en Calzada de los Leones (...) posteriormente en Calzada de los Leones No. 289, donde se observa un frente de 15.00 m aproximadamente, delimitado por tapiales de madera de aproximadamente 3.00 m de altura, expuesto sobre tapiales se observa letrero de obra con los datos de Licencia Especial: 'LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL DEMOLICIÓN No. 2032/2013; TIPO DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL DEMOLICIÓN No. VUOG/046/2013/01 (...) VIGENCIA 12 DE JULIO 2013 AL 11 DE OCTUBRE 2013'(...) llamamos al predio, respondiendo el encargado de los trabajos que se están llevando a cabo, a decir de esta persona manifestó tener los documentos en regla, mostrándonos Licencia de Fusión de Predios No. F/003/2013 y Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, sin embargo, manifestó ignorar el hecho de que existiere en obra un Registro de Manifestación de Construcción (...) al interior del predio, observando la ejecución de los trabajos de obra del segundo nivel, por un grupo de 6 personas, de un edificio de vivienda, dado sus características físicas (...) se infiere se encuentra en un 30% de avance en la ejecución de obra (...)". ----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/320-187-2014 de fecha once de abril de dos mil catorce, esta Subprocuraduría hizo del conocimiento del Propietario, Responsable y/o Director Responsable de Obra de los predios ubicados en Calzada de los Leones número 289 y Calle Bajamares número 13 y 15, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, la existencia de la presente denuncia, a fin de que presentara la documentación respecto a las obligaciones que debe cumplir. ----------

Al respecto, el día veintitrés de abril de dos mil catorce, se recibió en las instalaciones de esta Subprocuraduría escrito de la misma fecha, mediante el cual una persona que se ostentó como el Apoderado del Fiduciario de Administración número 1724/2013, manifestó lo que a su derecho convino respecto de los hechos denunciados, anexando copia simple de los siguientes documentos: ----------

- Instrumento Notarial de fecha veintidós de agosto de dos mil trece. ----------
- Instrumento Notarial de fecha once de julio de dos mil trece. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25707-151AVMA13, con fecha de expedición de tres de septiembre de dos mil trece, para los predios ubicados en Calzada de los Leones número 289 y Calle Bajamares números 13, 15 y 19, donde a los predios de referencia les corresponde la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, una vivienda cada 200 m^2 de la superficie de terreno), asimismo, también le aplica la zonificación HO 5/30/M (Habitacional con oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 m^2 de la superficie de terreno), por lo que en la zonificación H 3/50/MB, la superficie máxima de construcción permitida es de 1,280.40 m^2 y el número de viviendas permitidas es de 4 y en la zonificación HO 5/30/M, la superficie máxima de construcción es de 2,987.60 m^2, y el número de viviendas permitidas es de 17. ----------
- Licencia de Fusión de Predios folio F/003/2013 número DAO/DGODU/0015/2013, de fecha ocho de febrero de dos mil trece, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, a través de la cual se autoriza la Licencia de Fusión para los predios ubicados en Calzada de los Leones número 289 con una superficie de terreno de 241.40 m^2, Calle Bajamares número 13 con una superficie de terreno de 226.00 m^2, Calle Bajamares número 15 con superficie de terreno de 185.99 m^2 y Calle Bajamares número 19 con una superficie de terreno de 199.97 m^2; dando un total de superficie de terreno de los predios fusionados de 853.60 m^2, debiéndose sujetar al uso y destino del lote resultante de la fusión a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón. ----------
- Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 3642-2013, de fecha de recibido ante Ventanilla Única Delegacional del veintiuno de agosto de dos mil trece, para el predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón. ----------
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial de folio 3642-2013, con fecha diecinueve de septiembre de dos mil trece, en la que se señala que el predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con una superficie de terreno de 853.90 m^2. ----------
- Licencia de Construcción Especial folio 2032/2013 y número V.U.06/047/2013/01, de fecha doce de julio de dos mil trece, para el predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, para demolición total de un inmueble edificado en dos niveles, en una superficie cubierta por demoler de 263.41 m^2, actualmente deshabitado por medios manuales. ----------
- Solicitud de Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total, folio 2032/2013, ingresada ante Ventanilla Única Delegacional en fecha ocho de mayo de dos mil trece, para el predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón. ----------
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 06199/2013, con fecha de revisado ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, del seis de marzo de dos mil trece, para el predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, para la demolición total de una casa habitación. ----------
- Licencia de Construcción Especial folio 2034/2013 y número V.U.06/048/2013/01, de fecha doce de julio de dos mil trece, para el predio ubicado en Calle Bajamares número 19, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, para demolición total de un inmueble edificado en dos niveles, en una superficie cubierta por demoler de 234.30 m^2, actualmente deshabitado por medios manuales. ----------
- Solicitud de Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total, folio 2034/2013, ingresada ante Ventanilla Única Delegacional en fecha ocho de mayo de dos mil trece, para el predio ubicado en Calle Bajamares número 19, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 06198/2013, con fecha de revisado ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, del seis de marzo de dos mil trece, para el predio ubicado en Calle Bajamares número 19, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, para la demolición total de una casa habitación. ----------
- Licencia de Construcción Especial folio 2036/2013 y número V.U.06/046/2013/01 de fecha doce de julio de dos mil trece, para el predio ubicado en Calle Bajamares número 15, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, para demolición total de un inmueble edificado en dos niveles, en una superficie cubierta por demoler de 370.83 m^2, actualmente deshabitado por medios manuales. ----------
- Solicitud de Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total, folio 2036/2013, ingresada ante Ventanilla Única Delegacional en fecha ocho de mayo de dos mil trece, para el predio ubicado en Calle Bajamares número 15, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón. ----------
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 05200/2013, con fecha de revisado ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, del seis de marzo de dos mil trece, para el predio ubicado en Calle Bajamares número 15, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, para la demolición total de una casa habitación. ----------
- Plan de Manejo de Residuos Sólidos para Trámites de Impacto Ambiental con fecha de autorizado por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal del diez de marzo de dos mil catorce, para el predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón. ----------
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 004713-14, con fecha de revisado ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, del diez de marzo de dos mil catorce, para el predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, para la construcción de un edificio vertical de 17 departamentos en 5 niveles s n b , sótano y semisótano para estacionamiento con una superficie total construida de 4,108.64 m^2. ----------

Adicionalmente, con fecha treinta de abril de dos mil catorce, se recibió en las instalaciones de esta Subprocuraduría escrito de la misma fecha, mediante el cual una persona que se ostentó como el Apoderado del Fiduciario de Administración número 1724/2013, manifestó lo que a su derecho convino respecto de los hechos denunciados, anexando copia simple de los siguientes documentos: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1894-2014, registrada ante la Ventanilla Única Delegacional el día veintiocho de abril de dos mil catorce, en modalidad de obra nueva para la construcción de 17 viviendas en 5 niveles con una superficie total por construir de 4,108.64 m^2, con estacionamiento cubierto de 1,133.69 m^2 en 2 sótanos con 50 cajones y 258.61 m^2 de superficie de área libre equivalentes al 30.30% de la superficie total de terreno. ----------

Por otra parte, con fecha quince de abril de dos mil catorce, esta Subprocuraduría solicitó a través del sistema de consulta en línea a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar si cuenta con los Certificados Únicos de Zonificación folios 24279-181AVMA12, 24267-181-AVMA12 y 24272-181-AVMA12, o cualquier otro para los predios motivo de denuncia. ----------

En relación con lo anterior, se recibió respuesta en línea en fecha tres de julio de dos mil doce, bajo el número de folio interno 2667, expediente interno DRPP/166/2012, con la cual se informó que no se localizó Certificado con folio 94-181VIJE12 de fecha de ingreso cinco de enero de dos mil doce. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-01752-2014, de fecha once de abril de dos mil catorce, esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informar si cuenta con Licencia de Fusión de Predios número F/003/2013, Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición folio 2032/2013 número VUOG/046/2013/03; así como si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, memorias descriptiva del proyecto que se pretende construir, Certificado de uso de suelo que en cualquiera de sus modalidades haya sido presentado para expedir dicho Registro y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial para los predios motivo de denuncia. ----------

Al respecto, el día treinta de abril de dos mil catorce, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGODU/CDU/0580/2014, de fecha veinticuatro del mismo mes y año, a través del cual la Coordinación de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón,

informó que se encontró los siguientes antecedentes para los predios de interés ----------

- Licencia de Fusión de Predios folio F/003/2013 número DAO/DGODU/0015/2013, de fecha ocho de febrero de dos mil trece expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón a través de la cual se autoriza la Licencia de Fusión para los predios ubicados en Calzada de los Leones número 289 con una superficie de terreno de 241.40 m^2, Calle Bajamares número 13 con una superficie de terreno de 226.00 m^2 Calle Bajamares número 15 con superficie de terreno de 185.99 m^2 y Calle Bajamares número 19 con una superficie de terreno de 199.97 m^2 dando un total de superficie de terreno de los predios fusionados de 853.60 m2, debiéndose sujetar al uso y destino del lote resultante de la fusión a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón ----------
- Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 3848-2012, de fecha de recibido ante Ventanilla Única Delegacional del doce de julio de dos mil doce, para el predio ubicado en Calzada de los Leones número 289 Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón. ----------
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial de folio 3848/12, con fecha veintitrés de julio de dos mil doce, en la que se señala que el predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con una superficie de terreno de 241.40 m^2. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 24272-181AVMA12, con fecha de expedición del veinte de julio de dos mil doce, para los predios ubicados en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón. ----------
- Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 3842-2012, de fecha de recibido ante Ventanilla Única Delegacional del doce de julio de dos mil doce para el predio ubicado en Calle Bajamares número 13, Colonia Las Águilas Delegación Álvaro Obregón. ----------
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial de folio 3842/12, con fecha veintitrés de julio de dos mil doce, en la que se señala que el predio ubicado en Calle Bajamares número 13 Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con una superficie de terreno de 226.00 m^2. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 24278-181AVMA12, con fecha de expedición del veinte de julio de dos mil doce, para los predios ubicados en Calle Bajamares número 13, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón. ----------
- Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 3845-2012, de fecha de recibido ante Ventanilla Única Delegacional del doce de julio de dos mil doce, para el predio ubicado en Calle Bajamares número 15, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón. ----------
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial de folio 3845/12, con fecha veintitrés de julio de dos mil doce, en la que se señala que el predio ubicado en Calle Bajamares número 15, Colonia Las Águilas Delegación Álvaro Obregón, cuenta con una superficie de terreno de 185.99 m^2. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 24267-181AVMA12, con fecha de expedición del veinte de julio de dos mil doce, para los predios ubicados en Calle Bajamares número 15, Colonia Las Águilas, Delegación, Álvaro Obregón. ----------
- Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 3846-2012 de fecha de recibido ante Ventanilla Única Delegacional del doce de julio de dos mil doce, para el predio ubicado en Calle Bajamares número 19 Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón ----------
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial de folio 3846/12 con fecha veintitrés de julio de dos mil doce, en la que se señala que el predio ubicado en Calle Bajamares número 19 Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón cuenta con una superficie de terreno de 199.97 m^2. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 24274-181AVMA12, con fecha de expedición del veinte de julio de dos mil doce, para los predios ubicados en Calle Bajamares número 19 Colonia Las Águilas, Delegación, Álvaro Obregón. ----------
- Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 3642-2013, de fecha de recibido ante Ventanilla Única Delegacional del veintiuno de agosto de dos mil trece, para el predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón. ----------
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial de folio 3642-2013, con fecha dieciocho de septiembre de dos mil trece, en la que se señala que el predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón cuenta con una superficie de terreno de 853.60 m^2 ----------
- Solicitud de Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total, folio 2032/2013, ingresada ante Ventanilla Única Delegacional en fecha ocho de mayo de dos mil trece, para el predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón. ----------

- Licencia de Construcción Especial folio 2032/2013 y número V.U.06/047/2013/01, de fecha doce de julio de dos mil trece, para el predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, para demolición total de un inmueble edificado en dos niveles, en una superficie cubierta por demoler de 283.41 m^2, actualmente deshabitado por medios manuales ----------

Adicionalmente, con fecha catorce de mayo de dos mil catorce se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGODU/CDU/0661/2014, de fecha doce del mismo mes y año, a través del cual la Coordinación de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obas y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó que se encontró los siguientes antecedentes para los predios de interés ----------

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1894-2014, registrada ante la Ventanilla Única Delegacional el día veintiocho de abril de dos mil catorce, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 17 viviendas en 5 niveles con una superficie total por construir de 4,108.64 m^2, con estacionamiento cubierto de 1,133.69 m^2 en 2 sótanos con 50 cajones y 258.61 m^2 de superficie de área libre equivalentes al 30.30% de la superficie total de terreno ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25707-151AVMA13, con fecha de expedición del tres de septiembre de dos mil trece, para los predios ubicados en Calzada de los Leones número 289 y Calle Bajamares números 13,15 y 19, donde a los predios de referencia les corresponde la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, una vivienda cada 200 m^2 de la superficie de terreno), asimismo, también le aplica la zonificación HO 5/30/M (Habitacional con oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 m^2 de la superficie de terreno), por lo que en la zonificación H 3/50/MB la superficie máxima de construcción permitida es de 1,280.40 m^2 y el número de viviendas permitidas es de 4 y en la zonificación HO 5/30/M, la superficie máxima de construcción es de 2,987.60 m^2, y el número de viviendas permitidas es de 17. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-01751-2014, de fecha once de abril de dos mil catorce, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, realizar procedimiento administrativo de verificación en materia de construcciones. ----------

Al respecto con fecha catorce de mayo de dos mil catorce, se recibió el oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/1928/14 de fecha veintinueve de abril del mismo año, a través del cual la Jefatura de la Unidad Departamental de Verificación de Obras de la Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón, informó que se inició procedimiento administrativo al inmueble ubicado en Calzada de los leones número 289, Colonia Las Águilas Delegación Álvaro Obregón, el cual se identifica con el número de expediente 417/UDVO/13, con la Orden de Visita de Verificación 417/13, de fecha veintiséis de noviembre de dos mil trece; remitiendo copia del expediente en cuestión, asimismo se encuentran valorando las documentales que obran en el expediente en cuestión, con las cuales se tomaran las medidas necesarias para estar en la posibilidad de poder emitir la Resolución Administrativa que conforme a derecho corresponda. ----------

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría consultó la página electrónica http://www.metroscubicos.com/detalle/distrito-federal/alvaro-obregon/en-venta/calle-calzada-de-los-leones-colonia-las-aguilas/2001364298?pos=6&sid=1370444506#slider-lightbox[]/1/ que en la parte de interés, se desprende que en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, se encuentra en venta un conjunto habitacional de 17 departamentos, el cual cuenta con 2 accesos, el principal por Calzada de los Leones con 5 niveles y un segundo acceso por Calle Bajamares donde se observan 5 niveles. ---

Adicionalmente, de las imágenes obtenidas del Google Earth, con fecha aproximada de su toma de octubre 2014, del predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, se observa que al interior del predio se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra nueva, donde dicha construcción lleva un avance del 70%, el predio cuenta con con 2 accesos, el principal por Calzada de los Leones, donde se identifican 5 niveles y un semisótano y un segundo acceso por Calle Bajamares donde también se identifican 5 niveles y un semisótano. ----------

A través del oficio PAOT-05-300/320-287-2014, de fecha nueve de junio de dos mil catorce esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por

parte de este Organismo Descentralizado, para la atención de su denuncia, dicho informe se notificó en fecha once de junio de dos mil catorce vía correo electrónico. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Los hechos que se investigan en el expediente citado al rubro, son los referentes a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción por la fusión de predios para llevar a cabo una construcción en Calzada de los Leones número 289 y Calle Bajamares números 13 y 15, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Es de precisar que de las constancias que obran integradas en el expediente en el que se actúa, se desprende que otro de los predios donde se llevan a cabo los hechos denunciados, es el ubicado en Calle Bajamares número 19, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón por lo que en adelante se entenderá que los hechos motivo de denuncia se llevan a cabo en los predios ubicados en Calzada de los Leones número 289 y Calle Bajamares números 13 15 y 19, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón. ----------

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio 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 la fusión de predios

La Norma General de Ordenación 3 "Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación Habitacional (H)", establecida en el Decreto por el que se Reforman, Adicionan y Derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley De Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado el ocho de abril de dos mil cinco, establece que cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso. En lo que respecta a la altura y área libre prevalecerá la zonificación elegida y deberá adaptarse al entorno de la zona, de acuerdo a lo señalado en los Programas de Desarrollo Urbano. ----------

Para el caso que nos ocupa, en fechas veintiocho de marzo de dos mil catorce, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó la visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que en el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, no se identifica elemento divisorio que señale o identifique la subdivisión de predios en su interior, es decir, se observó un solo predio el cual cuenta con 2 accesos, el primero por Calzada de los Leones y el segundo por Calle Bajamares. ----------

En este sentido, entre las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se cuenta con Licencia de Fusión de Predios folio F/003/2013 número DAO/DGODU/0015/2013, de fecha ocho de febrero de dos mil trece, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, a través de la cual se autoriza la Licencia de Fusión de los siguientes predios: ----------

UBICACIÓN DEL PREDIO	SUPERFICIE DE TERRENO	ZONIFICACIÓN DEL PDDU ÁLVARO OBREGÓN
Calzada de los Leones número 289	241.40 m^2	HO 5/30/M (Habitacional con oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 m^2 de la superficie de terreno), por Norma de Vialidad de Calzada de los Leones del tramo C-D de Barranca del Muerto a Rómulo O'Farril
Calle Bajamares número 13	de 226.00 m^2	H 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, una vivienda cada 200 m^2 de la superficie de terreno);
Calle Bajamares número 15	185.99 m^2	H 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, una vivienda cada 200 m^2 de la superficie de terreno);
Calle Bajamares número 19	199.97 m^2	H 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, una vivienda cada 200 m^2 de la superficie de terreno);
SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO	**853.60 m^2**	

Derivado de la fusión de predios, señalada en el párrafo que antecede, se expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial de folio 3642-2013, con fecha dieciocho de septiembre de dos mil trece, en la que se señala que el predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con una superficie de terreno de 853.60 m^2. ----------

En este sentido, la fusión de predios llevada a cabo entre los predios ubicados en Calzada de los Leones número 289 y Calle Bajamares números 13, 15 y 19, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, al emitirse el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25707-151AVMA13 con fecha de expedición del tres de septiembre de dos mil trece, derivado de la fusión de predios, se optó por la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, una vivienda cada 200 m^2 de la superficie de terreno), asimismo, también le aplica la zonificación HO 5/30/M (Habitacional con oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 m^2 de la superficie de terreno), por Norma de Ordenación sobre Vialidad, de Calzada de los Leones, del tramo C-D de Barranca del Muerto a Rómulo O'Farril, que le concede el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón vigente, por lo que su acceso y salida deberá ser por Calzada de los Leones, donde la zonificación es Habitacional con Oficinas, de conformidad con la Norma General de Ordenación 3 "Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación Habitacional (H)". ----------

Por otra parte, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se consultó la página electrónica http://www.metroscubicos.com/detalle/distrito-federal/alvaro-obregon/en-venta/calle-calzada-de-los-leones-colonia-las-aguilas/2001364298?pos=6&sid=1370444506#slider-lightbox[]/1/ que en la parte de interés, se desprende que en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, se encuentra en venta un conjunto habitacional de 17 departamentos, el cual cuenta con 2 accesos, el principal por Calzada de los Leones por donde entraran vehículos y un segundo acceso por Calle Bajamares donde será de acceso peatonal. ----------

En este sentido, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutar una visita de verificación en materia de desarrollo urbano, con la finalidad de que el predio motivo de denuncia se apegue a la Norma de Ordenación General 3, específicamente por cuanto hace a que su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente donde se permite la zonificación HO 5/30/M (Habitacional con oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 m^2 de la superficie de terreno), por Norma de Ordenación sobre Vialidad, de Calzada de los Leones. ----------

Del uso de suelo

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

Aunado a lo anterior, el artículo 3 fracción XXV dispone que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegaciones del Distrito Federal. ----------

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

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

Derivado del reconocimiento de hechos de fecha veintiocho de marzo de dos mil catorce, se hizo constar que el predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con 2 accesos, el primero por Calzada de los Leones y el segundo por Calle Bajamares, al interior del mismo se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra nueva, la cual lleva un avance por Calzada de los Leones de 2 niveles y por Calle Bajamares un nivel, a decir de sus características de construcción, el inmueble será destinado al uso de vivienda.----------

Es de mencionar que la superficie total del predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, es de 853.60 m^2, de acuerdo con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 3642-2013, de fecha dieciocho de septiembre de dos mil trece. ----------

Para el caso que nos ocupa, se realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha diez de mayo de dos mil once, en el que se establece que al predio investigado le corresponde una zonificación H 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, una vivienda cada 200 m^2 de la superficie de terreno); adicionalmente, por Norma de Ordenación sobre Vialidad, de Calzada de los Leones, del tramo C-D de Barranca del Muerto a Rómulo O'Farril, le corresponde la zonificación HO 5/30/M (Habitacional con oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 m^2 de la superficie de terreno), lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

Superficie m^2	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m^2	CUS	Niveles	Viviendas
		m^2	%	m^2	%				
853.60	HABITACIONAL	426.8	50	426.8	50	1,280.4	1.5	3	4
853.60	HABITACIONAL CON OFICINAS	256.08	30	597.52	70	2,987.6	3.5	5	17

Sobre este hecho, para el predio de interés se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25707-151AVMA13, con fecha de expedición del tres de septiembre de dos mil trece, donde se señala que le corresponde la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, una vivienda cada 200 m^2 de la superficie de terreno); asimismo, también le aplica la zonificación HO 5/30/M (Habitacional con oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda

cada 50 m^2 de la superficie de terreno), por Norma de Ordenación sobre Vialidad, de Calzada de los Leones, del tramo C-D de Barranca del Muerto a Rómulo O'Farril, por lo que en la zonificación H 3/50/MB, la superficie máxima de construcción permitida es de 1,280.40 m^2 y el número de viviendas permitidas es de 4 y en la zonificación HO 5/30/M, la superficie máxima de construcción es de 2,987.60 m^2, y el número de viviendas permitidas es de 17. ----------

En razón de lo anterior, al predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, una vivienda cada 200 m^2 de la superficie de terreno); adicionalmente, por Norma de Ordenación sobre Vialidad, de Calzada de los Leones, del tramo C-D de Barranca del Muerto a Rómulo O'Farril, le corresponde la zonificación HO 5/30/M (Habitacional con oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 m^2 de la superficie de terreno), de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón; asimismo el citado predio cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25707-151AVMA13, con fecha de expedición del tres de septiembre de dos mil trece, en el que se señala que se encuentra permitido la construcción de 4 viviendas en una superficie máxima de construcción de 1,280.40 m^2 en la zonificación H 3/50/MB, así como que se encuentra permitido la construcción de 17 viviendas en una superficie máxima de construcción de 2,987.60 m^2, en la zonificación HO 5/30/M. ----------

Por lo anterior, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar una visita de verificación en materia de uso de suelo, con la finalidad de que las obras que se llevan a cabo en el predio motivo de denuncia se apeguen a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25707-151AVMA13, con fecha de expedición del tres de septiembre de dos mil trece. ----------

De la construcción

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé, 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; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

Al respecto, el artículo 47 del citado Reglamento, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente ante la Delegación respectiva. ----------

Aunado a esto, el artículo 53 fracción I inciso b) del Reglamento en cita, menciona que para las manifestaciones de construcción tipos B y C se debe cumplir con constancia de alineamiento y número oficial vigente y 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. ----------

Derivado del reconocimiento de hechos de fecha veintiocho de marzo de dos mil catorce, se hizo constar que el predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con 2 accesos, el primero por Calzada de los Leones y el segundo por Calle Bajamares, al interior del mismo se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra nueva, la cual lleva un avance por Calzada de los Leones de 2 niveles y por Calle Bajamares un nivel, a decir de sus características de construcción, el inmueble será destinado al uso de vivienda, asimismo no se observa letrero en los datos del Registro de Manifestación de Construcción, a decir del encargado de obra manifestó desconocer que existiera en obra dicho Registro de Manifestación de Construcción. ----------

Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría consultó la página electrónica http://www.metroscubicos.com/detalle/distrito-federal/alvaro-obregon/en-venta/calzada-de-los-leones-colonia-las-aguilas/2001364296?pos=6&sid=1370444506#slide=-ichtbcxjl1-1/ que en la parte de interés, se desprende que en Calzada de los Leones número 289 Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, se encuentra en venta un conjunto habitacional de 17 departamentos, el cual cuenta con 2 accesos, el principal por Calzada de los Leones con 5 niveles y un segundo acceso por Calle Bajamares donde se observan 5 niveles. ----

Adicionalmente, de las imágenes obtenidas del Google Earth con fecha aproximada de su toma de octubre 2014, del predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, se observa que al interior del predio se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra nueva, donde dicha construcción lleva un avance del 70%, el predio cuenta con con 2 accesos, el principal por Calzada de los Leones, donde se identifican 5 niveles y un semisótano y un segundo acceso por Calle Bajamares donde también se identifican 5 niveles y un semisótano. ----------

Por otra parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó que el predio que nos ocupa cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1894-2014, registrada ante la Ventanilla Única Delegacional el día veintiocho de abril de dos mil catorce, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 17 viviendas en 5 niveles con una superficie total por construir de 4,108.64 m^2, con estacionamiento cubierto de 1,133.69 m^2 en 2 sótanos con 50 cajones y 258.61 m^2 de superficie de área libre equivalentes al 30.30% de la superficie total de terreno tramitado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25707-151AVMA13, con fecha de expedición del tres de septiembre de dos mil trece, en el cue se señala que se encuentra permitido la construcción de 4 viviendas en una superficie máxima de construcción de 1,280.40 m^2, en la zonificación H 3/50/MB, así como que se encuentra permitido la construcción de 17 viviendas en una superficie máxima de construcción de 2,987.60 m^2, en la zonificación HO 5/30/M. ----------

Por cuanto hace al estacionamiento cubierto con 1,133.69 m^2 construidos en 2 sótanos, correspondiente a la obra que se realiza en el predio que nos ocupa, no es cuantificable como superficie construida de acuerdo con la Norma General de Ordenación número 1 párrafo 6, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la cual establece que la construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida por lo que en la mencionada construcción únicamente se cuantifican los 2,974.95 m^2 de construcción construidos sobre nivel de banqueta. ----------

No obstante lo anterior, no pasa desapercibido para esta Enticad que los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio motivo de denuncia iniciaron sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, toda vez que en el reconocimiento de hechos realizado en fecha veintiocho de marzo de dos mil catorce, ya se habían iniciado los trabajos de construcción los cuales llevaban un avance de uno y dos niveles y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1894-2014, fue registrado ante la Ventanilla Única Delegacional el día veintiocho de abril de dos mil catorce. ----------

En este sentido, en el predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, se iniciaron trabajos de construcción de una obra nueva para 17 viviendas en 5 niveles, sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente; no obstante a partir del veintiocho de abril de dos mil catorce, el predio de mérito cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1894-2014, el cual se apega a lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25707-151AVMA13, con fecha de expedición del tres de septiembre de dos mil trece. ----------

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, iniciar procedimiento de verificación en materia de construcciones, toda vez que los trabajos de obra que se ejecutan en el predio motivo de denuncia no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción correspondiente.

Al respecto, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, informó que se inició procedimiento administrativo al predio motivo de denuncia, el cual se identifica con el número de expediente 417/UDVO/13, remitiendo a esta Entidad copia del expediente formado por motivo de dicho procedimiento administrativo. ------

En este sentido, del Acuerdo Administrativo del veinticuatro de enero de dos mil catorce, integrado en el expediente 417/UDVO/13, se desprende de su Acuerdo SEGUNDO que se ordena el levantamiento del estado de suspensión como medida de seguridad y el retiro de los sellos de suspensión del predio que nos ocupa toda vez que el propietario del predio, presentó Licencia de Construcción Especial folio 2032/2013 y número V.U.06/047/2013/01, de fecha doce de julio de dos mil trece y Memoria Descriptiva de Proyecto de Protección a Colindancias, derivado de los trabajos de demolición que se ejecutan en el predio motivo de denuncia. ----------

Así las cosas, el procedimiento administrativo del expediente 417/UDVO/13, se llevó a cabo por cuanto hace a los trabajos de demolición ejecutados en el predio que nos ocupa y no así en materia de construcciones de una obra nueva, por lo que no se ha revisado la legalidad de la construcción que se ejecuta. ----------

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, iniciar un nuevo procedimiento administrativo en materia de construcciones por cuanto hace a la ejecución de una obra nueva, en el que se determinen las sanciones correspondientes por cuanto hace a iniciar trabajos de construcción sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción, así como en el que se verifique el cumplimiento de la Norma de Ordenación General 3, específicamente por cuanto hace a que su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente donde se permite la zonificación HO 5/30/M (Habitacional con oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 m^2 de la superficie de terreno), por Norma de Ordenación sobre Vialidad de Calzada de los Leones. ----------

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio que nos ocupa, antes de otorgar el uso y ocupación del predio objeto de investigación, corroborar que las obras efectuadas en el citado predio, se apeguen a lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1894-2014 y a lo permitido por el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25707-151AVMA13. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- Para los predios ubicados en Calzada de los Leones número 289 y Calle Bajamares números 13, 15 y 19, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, se expidió la Licencia de Fusión de Predios folio F/003/2013 número DAO/DGODU/0015/2013, de fecha ocho de febrero de dos mil trece, a través de la cual se autoriza la fusión de los citados predios; asimismo, derivado de la fusión de predios, se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25707-151AVMA13, con fecha de expedición del tres de septiembre de dos mil trece, derivado de la fusión de predios, se optó por la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, una vivienda cada 200 m^2 de la superficie de terreno), asimismo, también le aplica la zonificación HO 5/30/M (Habitacional con oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 m^2 de la superficie de terreno), por Norma de Ordenación sobre Vialidad, de Calzada de los Leones, del tramo C-D de Barranca del Muerto a Rómulo O'Farril, que le concede el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón vigente, por lo que su acceso y salida deberá ser por Calzada de los Leones, donde la zonificación es Habitacional con Oficinas, de conformidad con la Norma General de Ordenación 3 "Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación Habitacional (H)". ----------

- Al predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción

50% mínimo de área libre, una vivienda cada 200 m² de la superficie de terreno); adicionalmente, por Norma de Ordenación sobre Vialidad, de Calzada de los Leones, del tramo C-D de Barranca del Muerto a Rómulo O'Farril, le corresponde la zonificación HO 5/30/M (Habitacional con oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 m² de la superficie de terreno), de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón; asimismo el citado predio cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25707-151AVMA13, con fecha de expedición del tres de septiembre de dos mil trece, en el que se señala que se encuentra permitido la construcción de 4 viviendas en una superficie máxima de construcción de 1,280.40 m², en la zonificación H 3/50/MB, así como que se encuentra permitido la construcción de 17 viviendas en una superficie máxima de construcción de 2,987.60 m², en la zonificación HO 5/30/M. ----------

- Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar visita de verificación en materia de uso de suelo y de desarrollo urbano, a las obras que se llevan a cabo en el predio objeto de denuncia, con la finalidad de que se apeguen a lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25707-151AVMA13, con fecha de expedición del tres de septiembre de dos mil trece; así como que dichas obras den cumplimiento a la Norma de Ordenación General 3, específicamente por cuanto hace a que su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente de Calzada de los Leones número 289, donde se permite la zonificación HO 5/30/M (Habitacional con oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 m² de la superficie de terreno). ----------

- En el predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, se iniciaron trabajos de construcción de una obra nueva para 17 viviendas en 5 niveles, sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, no obstante a partir del veintiocho de abril de dos mil catorce, el predio de mérito cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1894-2014, el cual se apega a lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25707-151AVMA13, con fecha de expedición del tres de septiembre de dos mil trece. ----------

- Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, iniciar un nuevo procedimiento administrativo en materia de construcciones por cuanto hace a la ejecución de una obra nueva, en el que se determinen las sanciones correspondientes por cuanto hace a iniciar trabajos de construcción sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción, así como en el que se verifique el cumplimiento de la Norma de Ordenación General 3, específicamente por cuanto hace a que su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente donde se permite la zonificación HO 5/30/M (Habitacional con oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 m² de la superficie de terreno), por Norma de Ordenación sobre Vialidad de Calzada de los Leones. ----------

- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio que nos ocupa, antes de otorgar el uso y ocupación del predio objeto de investigación, corroborar que las obras efectuadas en el citado predio, se apeguen a lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1894-2014, y a lo permitido por el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25707-151AVMA13. ----------

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.- Para los predios ubicados en Calzada de los Leones número 289 y Calle Bajamares números 13, 15 y 19, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, se expidió la Licencia de Fusión de Predios folio F/003/2013 número DAO/DGODU/0015/2013, de fecha ocho de febrero de dos mil trece, a través de la cual se autoriza la fusión de los citados predios; asimismo, derivado de la fusión de predios, se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25707-151AVMA13, con fecha de expedición del tres de septiembre de dos mil trece, derivado de la fusión de predios, se optó por la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, una vivienda cada 200 m^2 de la superficie de terreno), asimismo, también le aplica la zonificación HO 5/30/M (Habitacional con oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 m^2 de la superficie de terreno), por Norma de Ordenación sobre Vialidad, de Calzada de los Leones, del tramo C-D de Barranca del Muerto a Rómulo O'Farril, que le concede el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón vigente, por lo que su acceso y salida deberá ser por Calzada de los Leones, donde la zonificación es Habitacional con Oficinas, de conformidad con la Norma General de Ordenación 3 "Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación Habitacional (H)". ----------

SEGUNDO.- Al predio ubicado en Calzada de los Leones número 289, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, una vivienda cada 200 m2 de la superficie de terreno); adicionalmente, por Norma de Ordenación sobre Vialidad, de Calzada de los Leones, del tramo C-D de Barranca del Muerto a Rómulo O'Farril, le corresponde la zonificación HO 5/30/M (Habitacional con oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 m2 de la superficie de terreno); de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón; asimismo el citado predio cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25707-151AVMA13, con fecha de expedición del tres de septiembre de dos mil trece, en el que se señala que se encuentra permitido la construcción de 4 viviendas en una superficie máxima de construcción de 1,280.40 m2, en la zonificación H 3/50/MB, así como que se encuentra permitido la construcción de 17 viviendas en una superficie máxima de construcción de 2,987.60 m2, en la zonificación HO 5/30/M. ----------

TERCERO.- Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar visita de verificación en materia de uso de suelo y de desarrollo urbano, a las obras que se llevan a cabo en el predio objeto de denuncia, con la finalidad de que se apeguen a lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25707-151AVMA13, con fecha de expedición del tres de septiembre de dos mil trece; así como que dichas obras den cumplimiento a la Norma de Ordenación General 3, específicamente por cuanto hace a que su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente de Calzada de los Leones número 289, donde se permite la zonificación HO 5/30/M (Habitacional con oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 m^2 de la superficie de terreno). ----------

CUARTO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, iniciar un nuevo procedimiento administrativo en materia de construcciones por cuanto hace a la ejecución de una obra nueva, en el que se determinen las sanciones correspondientes por cuanto hace a iniciar trabajos de construcción sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción, así como en el que se verifique el cumplimiento de la Norma de Ordenación General 3, específicamente por cuanto hace a que su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente donde se permite la zonificación HO 5/30/M (Habitacional con oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 m^2 de la superficie de terreno), por Norma de Ordenación sobre Vialidad, de Calzada de los Leones. ----------

QUINTO.- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio que nos ocupa antes de otorgar el uso y ocupación del predio objeto de investigación, corroborar que las obras efectuadas en el citado predio, se apeguen a lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1894-2014, y a lo permitido por el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25707-151AVMA13. ----------

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. ----------

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

OCTAVO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, y por oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a las Direcciones Generales Jurídica y de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón. ----------

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 ----------

CGRR/MBC/SRM