Ciudad de México, a veintiocho de febrero de dos mil seis.--

V I S T O para resolver el expediente administrativo de denuncia ciudadana número PAOT-2004-553-SOT-258, prevista en el Capítulo XII del Título TERCERO de la Ley Ambiental del Distrito Federal y en la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, instaurado con motivo de la denuncia presentada ante esta Procuraduría por la C. Margarita María Guadalupe del Real Oñate; y----------

---------- **R E S U L T A N D O** ----------

PRIMERO.- Que mediante escrito de fecha veintitrés de noviembre de dos mil cuatro, presentado y ratificado el mismo día ante esta Procuraduría, la C. Margarita María Guadalupe del Real Oñate, denunció las obras de construcción que se llevan a cabo en el predio ubicado en el número 260 de la calle Peñas, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, que a decir de la persona denunciante se realizan incumpliendo lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, la Norma de Ordenación Particular para Jardines del Pedregal y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.-

SEGUNDO.- Que mediante Acuerdo de fecha veintiséis de noviembre de dos mil cuatro, el suscrito admitió a trámite la denuncia referida en el Resultando que antecede, en virtud de que la misma cumplió con los requisitos previstos en la legislación aplicable, proveído que fue notificado a la persona denunciante el día siete de diciembre de dos mil cuatro, entregándole además el oficio número PAOTDF/SOT/1728/2004, a través del cual se hizo del conocimiento de la persona denunciante la admisión de su escrito de denuncia. ----------

TERCERO.- Que a través del oficio número PAOTDF/SPOT/205/2005 de fecha veinticuatro de enero de dos mil cinco, el suscrito solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política en Álvaro Obregón, Arq. Felipe Roberto Albarrán Vázquez, informara a esta Subprocuraduría, si esa Dirección General otorgó licencia de construcción o si cuenta con registro de manifestación de construcción para la ejecución de obras de construcción en el predio ubicado en la calle Peñas número 260, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad. ----------

CUARTO.- Que mediante oficio número PAOTDF/SPOT/206/2005, de fecha veinticuatro de enero de dos mil cinco, el suscrito solicitó al Arq. Guillermo Ysusi Farfán, Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal (SEDUVI), informará a esta Subprocuraduría, el uso de suelo y usos permitidos para el predio materia del expediente en el que se actúa, conforme a lo dispuesto en el Programa

Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, y si esa Dirección General expidió algún instrumento para certificar dicho uso de suelo. ----------

QUINTO.- Que el día diez de febrero de dos mil cinco, en cumplimiento al Acuerdo citado en el Resultando SEGUNDO de la presente resolución, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de los hechos denunciados, en el lugar donde se suscitan los mismos, levantando al efecto el acta circunstanciada correspondiente. ----------

SEXTO.- Que a través del oficio número D-96/DPEDU/1.0.0/0620, recibido en esta Subprocuraduría el día veintitrés de febrero de dos mil cinco, la Urb. Gabriela Quiroga García, Directora de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la SEDUVI, informó al suscrito la zonificación que le aplica al predio materia de la denuncia de mérito, así como, que al mismo le aplica la Norma de Ordenación Particular para la colonia Jardines del Pedregal. ----------

SÉPTIMO.- Que con fecha tres de marzo de dos mil cinco, en cumplimiento al acuerdo mencionado en el Resultando SEGUNDO de la presente Resolución, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en el predio objeto de la denuncia, levantando al efecto el acta circunstanciada correspondiente ----------

OCTAVO.- Que mediante oficio número SAC/.00.02.01.00/0935, recibido en esta Subprocuraduría el día veintiocho de febrero de dos mil cinco, la Lic. Martha Porcayo Santos, Subdirectora de Acreditación y Certificación de la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la SEDUVI, informó al suscrito que en el archivo de dicho Registro se encontró el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Permitidos folio 1959, el cual le asigna al predio materia del expediente en el que se actúa, la zonificación H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre). ----

NOVENO.- Que con fecha primero de abril de dos mil cinco, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DAO/DGODU/DDU/CLC/1087/2005, a través del cual, el Ing. Arq. Felipe Roberto Albarrán Vázquez, Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política en Álvaro Obregón, remitió a esta Subprocuraduría copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio 6576, con sello de recibido de la Ventanilla Única de la Delegación Política en Álvaro Obregón de fecha primero de septiembre de dos mil cuatro, para el predio ubicado en calle Peñas número 260, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad. ----------

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México, D.F. Tel. 52-65-07-80 exts. 1301 y 1302

DÉCIMO.- Que con fecha veintiocho de abril de dos mil cinco, en cumplimiento al acuerdo mencionado en el Resultando SEGUNDO de la presente Resolución, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en el predio objeto de la denuncia, levantando al efecto el acta circunstanciada correspondiente. ----------

DÉCIMO PRIMERO.- Que por medio del oficio número PAOTDF/SPOT/821/2005, de fecha nueve de mayo de dos mil cinco, el suscrito reiteró al Arq. Felipe Roberto Albarrán Vázquez, Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política en Álvaro Obregón, la solicitud planteada a esa Dirección General a través del oficio citado en el Resultando TERCERO de la presente Resolución, respecto de que esa Dirección General llevara a cabo las acciones de verificación correspondientes e impusiera, en su caso, las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. ----------

DÉCIMO SEGUNDO.- Que con fecha veintisiete de mayo de dos mil cinco se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DAO/DGODU/DDU/1845/2005, a través del cual, el Arq. Jorge T. Alanis Rodríguez, Director de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política en Álvaro Obregón, informó al suscrito que con fecha primero de abril de dos mil cinco, ejecutó la orden de visita de verificación número 193/05 en el predio materia del expediente en el que se actúa. ----------

DÉCIMO TERCERO.- Que con fecha veintiuno de julio de dos mil cinco, en cumplimiento al acuerdo mencionado en el Resultando SEGUNDO de la presente Resolución, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en el predio objeto de la denuncia, levantando al efecto el acta circunstanciada correspondiente. ----------

DÉCIMO CUARTO.- Que mediante oficio número PAOTDF/SPOT/2419/2005, de fecha diez de noviembre de dos mil cinco, el suscrito solicitó al Ing. Arq. Felipe Roberto Albarrán Vázquez, Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política en Álvaro Obregón, informara las determinaciones dictadas por esa Delegación Política dentro del procedimiento que inició respecto de las obras de construcción que se llevaron a cabo dentro del predio ubicado en el número 260 de la calle de Peñas, colonia Jardines del Pedregal de esa demarcación territorial. ----------

DÉCIMO QUINTO.- Que por medio del oficio número PAOTDF/SPOT/91/2006, de fecha seis de enero de dos mil seis, el suscrito reiteró al titular de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política en Álvaro Obregón, la solicitud que fue planteada a través del oficio referido en el Resultando que antecede. ----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México, D.F. Tel. 52-65-07-80 exts. 1301 y 1302

DÉCIMO SEXTO.- Que con fecha siete de febrero del año en curso, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DAO/DGODU/DDU/CLC/178/2006, a través del cual, el Ing. Arq. Felipe Roberto Albarrán Vázquez, Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política en Álvaro Obregón, informó al suscrito respecto de la emisión de la resolución administrativa para el expediente 193/UDIO/05, relativo al predio materia del expediente en el que se actúa y en la que se resuelve que no existe irregularidad u omisión alguna que sancionar de acuerdo al Reglamento de Construcciones.----------

---------- C O N S I D E R A N D O ----------

I.- Que esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial es competente para resolver el procedimiento administrativo en el que se actúa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 6° fracción IV, 11 y 80 de la Ley Ambiental del Distrito Federal; 1°, 2°, 40, 47 y 48 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1°, 3°, 5° fracciones I, III, V y XII y 6° fracción IV de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; y 1°, 5° fracción IV y 12 fracciones I y XXI del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría.----------

II.- Que del escrito de denuncia ciudadana referido en el Resultando PRIMERO de la presente Resolución, se desprende que los hechos denunciados ante esta Institución por la C. Margarita María Guadalupe del Real Oñate, consisten en presuntos incumplimientos a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, y al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, derivados de las obras de construcción que se llevan a cabo en el predio marcado con el número 260 de la calle Peñas, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad.----------

En atención a la mencionada denuncia, el suscrito procedió a solicitar al Director General de Desarrollo Urbano de la SEDUVI, a través del oficio número PAOTDF/SPOT/206/2005, informara a esta Subprocuraduría el uso de suelo y usos permitidos para el predio materia del expediente en el que se actúa, conforme a lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, y si esa Dirección General expidió algún Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y/o Factibilidades o certificado por derechos adquiridos; en respuesta a dicha solicitud, la Directora de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano de la referida Dirección General, informó al suscrito mediante el oficio número D-96/DPEDU/1.0.0/0620, de fecha dieciocho de febrero del dos mil cinco, lo siguiente:----------

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México, D.F. Tel. 52-65-07-80 exts. 1301 y 1302

... la zona señalada se localiza al interior del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Alvaro Obregón, en zonificación H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción y 70% mínimo de área libre) y en la misma aplica la Norma de Ordenación particular para la Colonia Jardines del Pedregal, la cual establece entre otros puntos que: "La altura máxima al frente será de 3m hasta una distancia de 6m al frente del terreno, 6m de altura de los siguientes 6 a 9m al frente del terreno y una altura de 9m para más de 9m considerados desde el frente del terreno". (*sic.*) ----------

Asimismo, le informo que en la Colonia Jardines del Pedregal no se encuentra algún polígono donde sea aplicable la Norma de Ordenación General No. 26. (*sic.*) ----------

De igual manera, a través del oficio número SAC/.00.02.01.00/0935, de fecha veintiuno de febrero de dos mil cinco, la Lic. Martha Porcayo Santos, Subdirectora de Acreditación y Certificación de la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la SEDUVI, informó al suscrito lo siguiente: ----------

Se llevó a cabo búsqueda en el archivo de este Registro, encontrándose el antecedente del Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Permitidos No. de Folio 1959, expedido el día 16 de enero del 2004, el cual le asigna la zonificación H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre). (*sic.*) --

De la información trascrita, se desprende que el uso de suelo que corresponde al predio ubicado en el número 260 de la calle Peñas, de la colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, es H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre), aplicándole, asimismo, la Norma de Ordenación para Jardines del Pedregal prevista en el punto 4.5.3, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, la cual prevé lo siguiente: ---

Jardines del Pedregal.
H 2/70
El lote mínimo por vivienda será de 1000 m2. Del área libre, el 60% deberá ser arbolada. Para los predios de 2000 m2 en adelante, en los que se permita la subdivisión, únicamente se podrá construir una vivienda por cada 1000 m2. En los predios escriturados de 700 m2 a 999 m2 en donde exista una construcción, se aplicará el Artículo 22 incisos V y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. El estacionamiento con acceso directo de la calle para visitas deberá quedar libre al exterior con un mínimo de 4 cajones por vivienda. La altura máxima al frente será de 3m hasta una distancia de 6m del frente del terreno, 6m de altura de los siguientes 6 a 9 m. del frente del terreno y una altura de 9 m. para más de 9 m. considerados desde el frente del terreno.

Cabe Referir que con fechas diez de febrero y tres de marzo de dos mil cinco, respectivamente, personal de esta Subprocuraduría llevó a cabo dos reconocimientos de hechos fuera del predio marcado con el número 260 de la calle Peñas en la colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, levantándose al efecto las actas circunstanciadas correspondientes, de las cuales, se desprende que el personal actuante observó la realización de

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México, D.F. Tel. 52-65-07-80 exts. 1301 y 1302

obras de construcción tanto en el exterior como en el interior del referido inmueble, correspondientes al parecer a la remodelación de una casa habitación de un nivel, en donde se encontraba exhibido un cartel con los datos "Modificación y Ampliación Lic. No. AOB-6576-04 Vig. 1° de sep de 2004 al 1° de sep de 2005..."--

Por otra parte, y toda vez que mediante oficio número PAOTDF/SPOT/205/2005, de fecha veinticuatro de enero de dos mil cinto, el sucrito solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política en Álvaro Obregón informara a esta Subprocuraduría si esa Dirección General otorgó licencia de construcción o recibió registro de manifestación de construcción para ejecutar las obras de construcción denunciadas a esta Institución, así como, que verificara el cumplimiento de los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y construcciones vigentes en el Distrito Federal; el referido Director General, informó a esta Subprocuraduría, a través del oficio DAO/DGODU/DDU/CLC/1087/2005, de fecha 15 de marzo de 2005, que respecto del predio ubicado en calle Peñas número 260, existe en dicha Delegación Política la Manifestación de Construcción Tipo B, folio 6576, para el trámite de ampliación, modificación de casa habitación de dos niveles; anexando a dicho oficio, copia certificada de la referida manifestación de construcción, documento del cual se desprende la siguiente información:----------

DATOS DEL PREDIO
Calle De las Peñas No. 260
Colonia Jardines del Pedregal Delegación Álvaro Obregón
CARACTERISTICAS GENERALES
Zonificación conforme al Programa Delegacional H2/70
Uso o destino Habitacional
Tipo de obra a realizar: Ampliación Modificación
CARACTERISTICAS ESPECÍFICAS
Superficie del Predio: 1,135.00 m^2 Superficie de Desplante: 500 m^2
Número de Niveles: 2 Número de Viviendas en su caso: 1
Superficie total por Construir: 76.00 m^2 Número de Cajones de estacionamiento 3
Estacionamiento cubierto: 48.00 m^2
Área libre: 635 m^2 55.75 %
En caso de ampliación, superficie de construcción existente: 500 m^2
REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO "B" No. AOB-6576-04

No obstante lo anterior y toda vez que durante un reconocimiento de hechos llevado a cabo por personal de esta Subprocuraduría el día veintiocho de abril de dos mil cinco, fuera del predio materia del expediente en el que se actúa, el personal actuante observó "*...trabajos de remodelación en una casa habitación. Se observa la construcción de un cuarto en primer piso...El cuarto mencionado se encuentra en obra negra, se localiza al frente del predio, quedando la altura del inmueble al frente del predio con aproximadamente 5m de altura...*", el suscrito procedió a solicitar al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México, D.F. Tel. 52-65-07-80 exts. 1301 y 1302

Delegación Política en Álvaro Obregón, a través del oficio número PAOTDF/SPOT/821/2005 del nueve de mayo de dos mil cinco, lo siguiente:---------

> ... atentamente solicito a Usted, se impongan las medidas de seguridad y sanciones procedentes a fin de evitar que se concluya una obra de construcción que contravenga las disposiciones previstas en materia de construcciones y desarrollo urbano, para lo cual es necesario que se lleven a cabo por esa Dirección General a su cargo, las acciones de verificación correspondientes para constatar el cumplimiento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón *(concretamente la Norma de Ordenación Particular para la colonia Jardines del Pedregal)*, respecto del uso de suelo; y del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que corresponde a la construcción referida, informando a esta Subprocuraduría sobre las acciones que se realicen o se hayan realizado al respecto.
>
> Es de resaltarse la importancia que para este asunto tiene la expedita intervención de esa Delegación, ya que las obras de construcción de referencia se desarrollan rápidamente; por lo cual es necesario que a la brevedad posible se impongan las medidas procedentes que detengan dichas obras.

Respecto, a la solicitud referida en párrafos anteriores, mediante oficio número DAO/DGODU/DDU/1845/2005 de fecha veintiséis de mayo de dos mil cinco, el Arq. Jorge Alanís Rodríguez, Director de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política en Álvaro Obregón, informó al suscrito lo siguiente: ----------

> Personal de esta Dirección a mi cargo instauro el procedimiento administrativo ejecutando la orden de visita de verificación No. 193/05 de fecha 01 de abril del 2005, constatando que se realizan trabajos de ampliación en planta alta exhibiendo el visitado la manifestación de construcción tipo B No. AOB-6576-04 de fecha 01 de septiembre del 2004 con vencimiento al 01 de septiembre del 2005, registrada para realizar ampliación y modificación de casa habitación y agotado el procedimiento procesal se dictara la resolución que en derecho proceda. (*sic.*) ----------

Al respecto, es de señalarse que el referido Director de Desarrollo Urbano remitió anexos a su oficio número DAO/DGODU/DDU/1845/2005, copia certificada de los siguientes documentos: ----------

> Manifestación de Construcción Tipo "B" folio 6576 y número de registro AOB-6576-04, de fecha primero de septiembre del dos mil cuatro con vencimiento al primero de septiembre del dos mil cinco (vigencia de 12 meses), para la ampliación y modificación de casa habitación en un predio de 1,135.00 m² ubicado en calle Peñas número 260, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------
>
> Orden de Visita de Verificación número 193/05, de fecha primero de abril de dos mil cinco, dirigida al C. Ing. Arq. Juan Carlos Ramírez Camargo y/o Propietario y/o Poseedor del domicilio ubicado en Peñas número 260, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ------

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México, D.F. Tel. 52-65-07-80 exts. 1301 y 1302

Oficio de Comisión número DAO/DGODU/0393/05 de fecha primero de abril de dos mil cinco, a nombre del C. Joel Núñez Rubio, verificador administrativo adscrito a la Coordinación de la Unidad de Verificación de la Delegación Álvaro Obregón. ----------

Instructivo de fecha primero de abril de dos mil cinco, por medio del cual, se le informa al visitado que espere al verificador el día cuatro de abril del mismo año a las 11:30 horas. ---------

Cédula de Notificación de Orden de Verificación, de fecha cuatro de abril de dos mil cinco, dirigida al C. Ing. Arq. Juan Carlos Ramírez Camargo. ----------

Acta de Visita de Verificación correspondiente al expediente 193/UDIO/05, de fecha cuatro de abril de dos mil cinco, relativa a las obras de construcción realizadas en el predio ubicado en calle Peñas número 260, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Asimismo, en seguimiento a la información remitida a esta Subprocuraduría por el Director de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política en Álvaro Obregón, el suscrito solicitó al titular de la referida Dirección General, a través de los oficios PAOTDF/SPOT/2419/2005 y PAOTDF/SPOT/91/2006, de fechas 10 de noviembre de 2005 y 6 de enero del año en curso, informara a esta Subprocuraduría las determinaciones dictadas por esa Delegación Política dentro del procedimiento de verificación que inició respecto de las obras de construcción que se llevaron a cabo dentro del predio ubicado en el número 260 de la calle de Peñas, colonia Jardines del Pedregal de esa demarcación territorial, especificando lo concerniente a la construcción "de un cuarto en primer nivel al frente del predio".----------

En respuesta a la solicitud referida en el párrafo que antecede, mediante oficio número DAO/DGODU/DDU/CLC/178/2006 de fecha primero de febrero de dos mil seis, el Ing. Arq. Felipe Roberto Albarrán Vázquez, Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política en Álvaro Obregón, remitió al suscrito copia fotostática simple de la resolución administrativa emitida el veintidós de abril de dos mil cinco, informando además, lo siguiente: ----------

> Se notifico la Resolución Administrativa el Veintidós de abril de 2005 al predio antes mencionado, con el No. de Expediente 193/UDIO/05, en el que resuelve que no existe irregularidad u omisión alguna que sancionar de acuerdo al Reglamento de Construcciones para el Distrito federal, por lo tanto se da por concluido el presente Procedimiento Administrativo y se ordena archivar en su expediente... (*sic.*) ----------

Cabe referir, que de la mencionada resolución administrativa de fecha veintidós de abril de dos mil cinco, se desprende, entre otras cuestiones, lo que a continuación se trascribe: ----------

> **RESULTANDOS**
> **TERCERO.-** De la Verificación realizada se desprendieron las condiciones que imperan en el inmueble ubicado en Peñas número 260, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal, mismas que a continuación se trascriben: "...SE TRATA DE PREDIO CON SUPERFICIE APROX. 1,100 M2 CON

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México, D.F. Tel. 52-65-07-80 exts. 1301 y 1302

CONSTRUCCIÓN EXISTENTE EN 01 NIVEL EN UN ÁREA APROX. DE 500 M2 DESOCUPADA DONDE REALIZAN AMPLIACIÓN EN PLANTA ALTA EN UN ÁREA APROX. DE 75 M2 Y UN AVANCE ACTUAL DEL 100 % EN OBRA NEGRA Y UN 90% EN ACABADOS FALTANDO ALGUNOS DETALLES Y PINTURA, SE COTEJÓ OBRA CON PLANOS SELLADOS, OBSERVÁNDOSE QUE CUMPLE, CON LO AUTORIZADO HASTA EL MOMENTO DE LA VERIFICACIÓN ..."; asimismo, presentó original de la Manifestación de Construcción tipo "B" No. de FOLIO 6576 de fechas 01 de septiembre de 2004 al 01 de septiembre de 2005, vigente para la ampliación y modificación, Planos sellados por Ventanilla Única, Bitácora y Letrero de Obra, se anexa copia simple a petición del interesado, por lo que una vez concluida la Visita de Verificación, se le entregó copia del Acta de Visita de Verificación que de la misma se derivó, de igual forma se le hizo saber al visitado de sus derechos, para que en un término de cinco días hábiles contados a partir del día siguiente a la conclusión de la Visita de Verificación, hiciera valer por escrito su oposición a los hechos asentados en el Acta de Visita de Verificación, ante la Coordinación de Licencias de Construcción, y/o alegar lo que a su derecho convenga, así como ofrecer las pruebas que estime pertinentes al respecto. (*sic.*) ----------

CONSIDERANDO

SEGUNDO.- Es de apreciarse que para iniciar el presente Procedimiento Administrativo, en la elaboración del Acta de Visita de verificación, se procedió como lo exige el ordenamiento correspondiente, respetándosele al gobernado sus garantías de audiencia, legalidad y seguridad jurídica, ya que permitió designar a dos testigos en el desahogo de la diligencia; así mismo el verificador se identificó plenamente y contaba con la orden por escrito y emitida por autoridad competente para la práctica de la diligencia; además de que se encontraba debidamente fundada y motivada, Acta en la que se anotaron las irregularidades que se transcriben en el resultando Tercero de la presente Resolución Administrativa. ----------

TERCERO.- Es de considerarse que en las constancias que integran el expediente administrativo en que se actúa, no se registra que el visitado o su Representante Legal haya presentado escrito de observaciones al Acta de Visita de Verificación de fecha cuatro de abril de dos mil cinco, por lo que de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal, se tiene por consentidos y ciertos los hechos consignados en el Acta de Visita de Verificación, declarándose de legal la misma. ----------

CUARTO.- Del análisis efectuado a las observaciones contenidas en el Acta de Visita de verificación, Folio número 193/05, practicada el día cuatro de abril de dos mil cinco, el C. Francisco Javier Ceja González Propietario, del inmueble ubicado en peñas número 260, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal, cuenta con Manifestación de Construcción Manifestación de Construcción Tipo "B" No. de Folio 6576 de fechas 01 de septiembre de 2004 al 01 de septiembre de 2005, vigente para ampliación y modificación, Planos sellados por ventanilla Única, Bitácora y Letrero de Obra, por lo que se desprende que no existe irregularidad alguna que sancionar, de conformidad con lo que establece el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se da por concluido el presente Procedimiento Administrativo. En esas condiciones y de acuerdo con los razonamientos antes expuestos con antelación es de resolverse y se ----------

RESUELVE

PRIMERO.- No existe irregularidad u omisión alguna que sancionar de acuerdo al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo tanto se da por

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México, D.F. Tel. 52-65-07-80 exts. 1301 y 1302

concluido el presente Procedimiento Administrativo impuesto en el inmueble ubicado en Peñas número 260, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal, por los razonamientos asentados en el Considerando Segundo, Tercero y Cuarto de la presente resolución administrativa. ----------

En virtud de lo expuesto y del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, y de acuerdo a los principios de la lógica, la experiencia y la legalidad, se concluye que: ----------

Los hechos denunciados ante esta Institución por la C. Margarita María Guadalupe del Real Oñate, consisten en presuntos consisten en presuntos incumplimientos a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, y al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, derivados de las obras de construcción que se llevan a cabo en el predio marcado con el número 260 de la calle Peñas, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad.----------

- De acuerdo a la información remitida a esta Subprocuraduría por la Directora de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano y por la Subdirectora de Acreditación y Certificación de la Dirección del Registro de los Planes y Programas, ambas de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la SEDUVI, al predio materia del expediente en el que se actúa le corresponde la zonificación H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre), aplicándole asimismo, la Norma de Ordenación para Jardines del Pedregal prevista en el punto 4.5.3, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón. ----------

A partir de los reconocimientos de hechos llevados a cabo por personal adscrito a esta Subprocuraduría, los días diez de febrero, tres de marzo, veintiocho de abril y veintiuno de julio de dos mil cinco, se constató la realización de obras de construcción dentro del predio ubicado en la calle Peñas número 260, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad; las cuales, incluyeron la remodelación de una edificación habitacional de una planta y una ampliación en el segundo nivel, misma que se construyó hacia el frente de dicho predio. ----------

Las obras de construcción realizadas en el predio ubicado en la calle Peñas número 260, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, se llevaron a cabo al amparo de la Manifestación de Construcción folio 6576, y número de registro AOB-6576-04, de fecha primero de septiembre del dos mil cuatro, presentada ante la ventanilla única de la Delegación Política en Álvaro Obregón, para la ampliación y modificación de una casa habitación unifamiliar en un predio de 1,135.00 m². ----------

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México, D.F. Tel. 52-65-07-80 exts. 1301 y 1302

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política en Álvaro Obregón, conforme a las atribuciones que tiene conferidas, realizó las acciones de verificación correspondientes para corroborar el cumplimiento del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ya que de acuerdo a las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, a través de la Resolución Administrativa de fecha veintidós de abril de dos mil cinco, determinó que las obras de remodelación y ampliación que se llevaban a cabo en la calle Peñas número 260, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, cumplen con lo autorizado en la manifestación de construcción folio 6576, y número de registro AOB-6576-04, de fecha primero de septiembre del dos mil cuatro; concluyendo que no existe irregularidad u omisión alguna que sancionar de acuerdo al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Asimismo, es oportuno mencionar que: ----------

1) En las Normas de Ordenación Particulares para la colonia Jardines del Pedregal, establecidas en el punto 4.5.3 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, se prevé, entre otras cuestiones, que en dicha colonia la "altura máxima al frente será de 3m hasta una distancia de 6m del frente del terreno".----------

2) Que a través de los oficios números D-96/DPEDU/1.0.0/0620 y SAC/.00.02.01.00/0935, la Directora de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano y la Subdirectora de Acreditación y Certificación de la Dirección del Registro de los Planes y Programas, ambas de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la SEDUVI, respectivamente, informaron a esta Subprocuraduría que al predio marcado con el número 260 de la calle Peñas, colonia Jardines del Pedregal, de la Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H2/70, aplicándole, asimismo, las Normas de Ordenación Particulares para la colonia Jardines del Pedregal, establecidas en el punto 4.5.3 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón. ----------

3) Que de los reconocimientos de hechos llevados a cabo por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la realización de obras de construcción dentro del predio ubicado en la calle Peñas número 260, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad; las cuales, incluyeron la remodelación de una edificación habitacional de una planta y una ampliación en el segundo nivel, misma que se construyó hacia el frente de dicho predio; así como, que de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que dichas obras de ampliación y remodelación se realizaron al amparo Manifestación de Construcción folio 6576, y número de registro AOB-6576-04, de fecha primero de septiembre del dos mil cuatro. ----------

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México, D.F. Tel. 52-65-07-80 exts. 1301 y 1302

Por lo anterior, la presente resolución se emite sin perjuicio de las acciones complementarias que pueda realizar la Delegación Política en Álvaro Obregón, en el supuesto de que se acrediten ante dicha autoridad hechos que contravengan las referidas Normas de Ordenación Particulares para la colonia Jardines del Pedregal, establecidas en el punto 4.5.3 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón. ----------

Atento a lo expuesto, es procedente tener por concluido el procedimiento iniciado en esta Procuraduría, ya que se deduce que se ha dado respuesta a las pretensiones vertidas en la denuncia presentada por la C. Margarita María Guadalupe del Real Oñate, ante esta Institución. ----------

Lo anterior, sin perjuicio de que con posterioridad, la C. Margarita María Guadalupe del Real Oñate, ejerza el derecho que tiene de presentar denuncias ciudadanas ante esta Procuraduría, con motivo de hechos diversos que pudiesen ser constitutivos de violaciones o incumplimientos a la legislación ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal. ----------

Por lo expuesto y fundado, con fundamento en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; y 36 del Reglamento de dicha Ley, es de resolverse y se: ----------

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

PRIMERO.- Lo proveído en la presente Resolución es sin perjuicio de que con posterioridad, la C. Margarita María Guadalupe del Real Oñate, ejerza el derecho que tiene a presentar denuncias ciudadanas ante esta Procuraduría, con motivo de hechos diversos que pudiesen ser constitutivos de violaciones o incumplimientos de la legislación ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Lo determinado en esta resolución es sin detrimento de las acciones complementarias que pueda realizar la Delegación Política en Álvaro Obregón, en el supuesto de que se acrediten ante dicha autoridad hechos que contravengan las referidas Normas de Ordenación Particulares para la colonia Jardines del Pedregal. ----------

TERCERO.- Se tiene por concluido el procedimiento iniciado en esta Procuraduría con motivo de la denuncia ciudadana de mérito, toda vez que de acuerdo a la información remitida a esta Subprocuraduría por la SEDUVI, al predio marcado con el número 260 de la calle Peñas, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, le corresponde la zonificación H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre),

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México, D.F. Tel. 52-65-07-80 exts. 1301 y 1302

aplicándole asimismo, la Norma de Ordenación para Jardines del Pedregal prevista en el punto 4.5.3, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón; asimismo, las obras de construcción para ampliación y remodelación realizadas en dicho predio se llevaron a cabo bajo el amparo de la la Manifestación de Construcción folio 6576, y número de registro AOB-6576-04, de fecha primero de septiembre del dos mil cuatro, constatando el personal de esta Subprocuraduría que dichas obras de construcción incluyeron la remodelación de una edificación habitacional de una planta y una ampliación en el segundo nivel, misma que se construyó hacia el frente de dicho predio, la cuales de acuerdo a la información remitida por la Delegación Política en Álvaro Obregón, no contravienen el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente resolución a la C. Margarita María Guadalupe del Real Oñate.----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Miguel Ángel Cancino, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

ADURÍA AMBIENTAL
ORDENAMIENTO
TORIAL DEL D.F.

ERM/ELM/CEGS

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc,
México, D.F. Tel. 52-65-07-80 exts. 1301 y 1302