



Expediente: PAOT-2017-506-SOT-207

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 JUN 2017

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-506-SOT-207, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha diecisiete de febrero de dos mil diecisiete, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado en Avenida Presidentes número 69, Colonia Presidentes, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha veintiocho de febrero de dos mil diecisiete. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-506-SOT-207

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Avenida Presidentes número 69, Colonia Presidentes, Delegación Álvaro Obregón, se constató una obra en proceso de construcción conformada por 4 niveles de altura con preparación de un quinto nivel, sin que se observara letrero con datos de la obra. -----



Reconocimiento de hechos realizado por personal de la PAOT de fecha 09 de marzo 2017, en el que se observó una obra en proceso de construcción conformada por 4 niveles de altura con preparación de un quinto nivel.

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HC 3/30 B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda por cada 100 m²) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-291-DEDPOT-203 de fecha catorce de marzo de dos mil diecisiete, la cual concluyó que el inmueble ubicado en Avenida Presidentes número 69, Colonia Presidentes, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con 4 niveles de altura con preparación de un quinto nivel, es decir, que no es acorde a la zonificación HC 3/30 B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda por cada 100 m²), toda vez que sobrepasa la misma en 2 niveles de altura. -----

En razón de lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizó visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/0912/2017 al inmueble objeto de la denuncia constancias que fueron turnadas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto, toda vez que de la

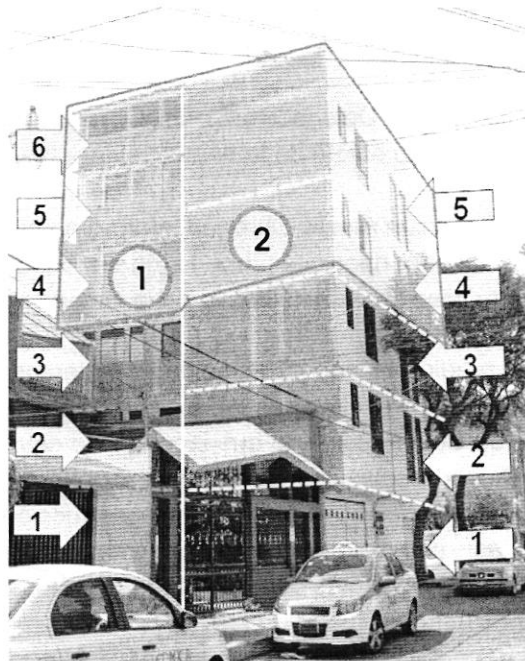




Expediente: PAOT-2017-506-SOT-207

zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, sobrepasa los niveles permitidos, imponiendo las medidas y sanciones procedentes. -----

Posteriormente, personal adscrito a esta Entidad realizó otro reconocimiento en el predio ubicado en Avenida Presidentes número 69, Colonia Presidentes, Delegación Álvaro Obregón, en el que se constató el desarrollo de una obra en etapa de acabados conformada por dos cuerpos constructivos, el primero conformado por 6 niveles de altura, mismo que se encuentra remetido y el segundo con frente a la vía pública está conformado por 5 niveles de altura, no se constató letrero con datos de la obra. -----



Reconocimiento de hechos realizado por personal de la PAOT de fecha 09 de junio 2017, en el que se observaron dos cuerpos constructivos, el primero de 6 niveles de altura y el segundo de 5 niveles de altura.

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, realizó otra opinión técnica con número de folio PAOT-2017-630-DEDPOT-431 de fecha catorce de junio de dos mil diecisiete, la cual concluyó que el inmueble ubicado en Avenida Presidentes número 69, Colonia Presidentes, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con 6 niveles de altura, es decir, que no es acorde a la zonificación HC 3/30 B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda por cada 100 m²), toda vez que sobrepasa la misma en 3 niveles de altura. -----

En virtud de lo anterior, con fundamento en los incumplimientos documentados y acreditados en el expediente, en materia de desarrollo urbano (zonificación), el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/0912/2017 en el inmueble ubicado en Avenida Presidentes número 69, Colonia Presidentes, Delegación Álvaro Obregón, toda vez que, el inmueble de referencia cuenta con 6 niveles de altura, lo que sobrepasa en tres niveles de altura lo permitido, por lo que, le corresponde a dicho Instituto imponer las medidas y sanciones procedentes, valorando la demolición de los niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, toda vez que conforme al Programa Delegacional de



Expediente: PAOT-2017-506-SOT-207

Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón excede el número de niveles de altura permitidos en la zonificación aplicable. -----

Por último es de mencionar que, en fecha nueve de junio de dos mil diecisiete el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México puso en custodia el folio real del predio objeto de la denuncia; toda vez que mediante oficio PAOT-05-300/300-4620-2017 de fecha veintiséis de mayo de dos mil diecisiete, esta Subprocuraduría le solicitó realizar la custodia del folio real del inmueble objeto de investigación, hasta en tanto el interesado cumpla con sus obligaciones ambientales y territoriales ante las autoridades competentes y se subsanen los incumplimientos acreditados. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó no contar con antecedentes en materia de construcción para el inmueble objeto de la denuncia. -----

Al respecto, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón informó no haber llevado a cabo la visita de verificación, toda vez que el visitado mostró oposición; por lo que procederían conforme a lo establecido en el artículo 53 del Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Avenida Presidentes número 69, Colonia Presidentes, Delegación Álvaro Obregón, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 6 niveles sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, lo que incumple lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo corresponde a la Dirección General Jurídica de esa Delegación realizar acciones de verificación en materia de construcción, por no contar con Registro de Manifestación de Construcción, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de los 3 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, que en caso de que se presente Registro de Obra Ejecutada que pretenda la regularización de la obra objeto de denuncia, realice la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

2.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Avenida Presidentes número 69, Colonia Presidentes, Delegación Álvaro Obregón, no se constató derribo de arbolado; observando dos individuos arbóreos en pie. -----

En este sentido, se realizó consulta de las imágenes obtenidas mediante la herramienta Street View del programa Google Maps observando que en la imagen de julio de 2015 existían dos individuos arbóreos conocidos como jacarandas, mismos que fueron constatados durante los reconocimientos de hechos realizados. -----





Expediente: PAOT-2017-506-SOT-207

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Avenida Presidentes número 69, Colonia Presidentes, Delegación Álvaro Obregón, se constató el desarrollo de una obra en etapa de acabados conformada por dos cuerpos constructivos, el primero conformado por 6 niveles de altura, mismo que se encuentra remetido y el segundo con frente a la vía pública conformado por 5 niveles de altura. No se constató letrero con datos de la obra. -----
2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón le aplica la zonificación HC 3/30 B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda por cada 100 m²), por lo que, al contar con 6 niveles de altura rebasa en tres niveles la zonificación aplicable. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/0912/2017 instaurado en el predio objeto de denuncia a efecto de imponer las medidas y sanciones procedentes, valorando la demolición de los tres niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, toda vez que excede el número de niveles de altura permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----
4. En el predio motivo de denuncia, se realizaron actividades de construcción de obra nueva de un inmueble de 6 niveles de altura sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, lo que incumple lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón realizar acciones de verificación en materia de construcción, por no contar con Registro de Manifestación de Construcción, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de los 3 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo que se solicitó por esta Entidad mediante el oficio PAOT-05-300/300-5375-2017. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, que en caso de que se presente Registro de Obra Ejecutada que pretenda la regularización de la obra objeto de denuncia, realice la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. No se constataron actividades de derribo de arbolado. -----





Expediente: PAOT-2017-506-SOT-207

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 los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE -----

PRIMERO.- 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 de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante; así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y la Dirección General Jurídica ambas de la Delegación Álvaro Obregón, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Contraloría Interna en Álvaro Obregón a efecto de que realicen las acciones en el ámbito de su respectiva competencia, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JELN/MJS/RMGG