



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 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 VI, 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-2017-639-SOT-263, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de marzo de 2017, 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) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Alfonso Esparza Oteo número 21, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de marzo de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de verificación a las autoridades correspondientes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 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 materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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





1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

En ese sentido, a efecto de identificar la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de mayo de 2011, de la que se desprende que le aplica la zonificación Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² (H 2/60/R).-----

En el caso particular, a efecto de constatar los hechos objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que en el predio objeto de investigación, se realizan trabajos de construcción (ampliación) de un cuarto nivel y preparación para el quinto, a base de estructura de acero en un inmueble preexistente, sin exhibir letrero con datos de la obra, como se muestra en las siguientes imágenes.-----

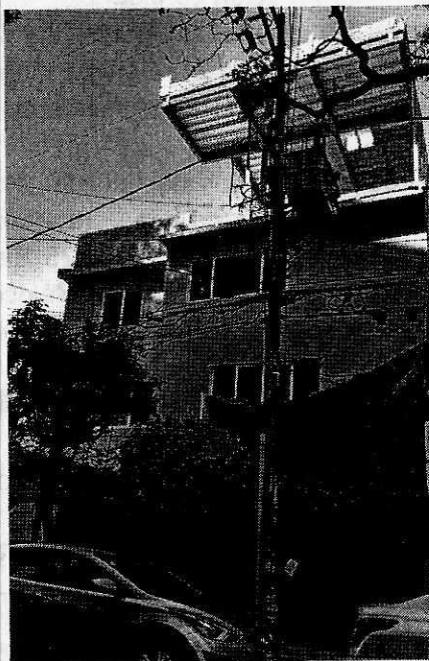


Imagen 1: Se observan los trabajos de ampliación del cuarto nivel.

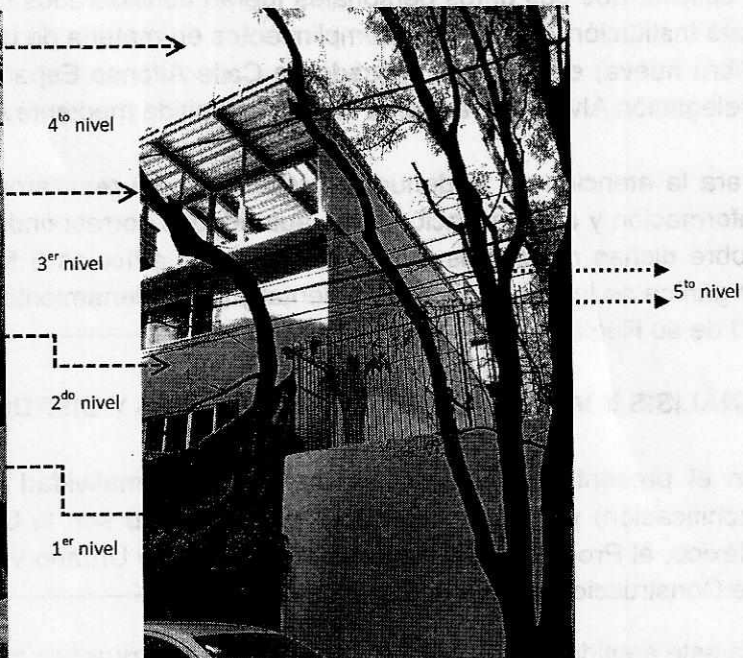


Imagen 2: Se observan los trabajos de preparación para el quinto nivel, en la parte posterior del inmueble.

En razón de lo anterior, con la finalidad de identificar los niveles existentes en la edificación, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta a la herramienta de Google Earth, se obtuvieron las



imágenes del mes de septiembre de 2008 y de octubre de 2015, en las que se aprecia la existencia de un inmueble de 3 niveles de altura.



Imagen de septiembre de 2008.

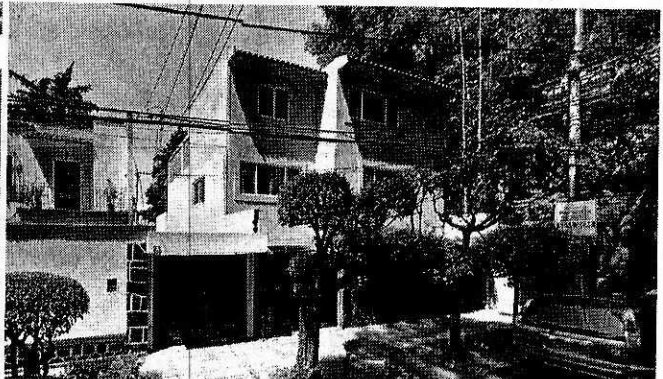


Imagen de octubre de 2015.

Aunado a lo anterior, a efecto de determinar la zonificación aplicable al predio investigado, se realizó Opinión Técnica, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 Fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluyó lo siguiente:

"(...)

- Del análisis del plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón; se obtiene que la zonificación que le aplica al predio objeto de la presente es Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, una densidad "Restringida", una vivienda a cada 500 m² de terreno.
- Al predio le aplica la Norma de Ordenación General número 11 (Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales) en la que se establece la literal R en donde se permite **una vivienda cada 500 m²** de la superficie total del terreno y 60% área libre).
- De la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 168 m², por lo que se permite una superficie máxima de construcción de 134.4 m², con un desplante de 67.2 m², 100.8 m² de área libre y una altura de 2 niveles, esto de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón.





Expediente: PAOT-2017-639-SOT-263

- *No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.*
- *De las imágenes obtenidas de Google Earth del mes de septiembre de 2008 y de octubre de 2015, se aprecia la existencia de un inmueble de 3 niveles de altura.*
- *Del reconocimiento de hechos se desprende que en el predio objeto de investigación se realizan trabajos de construcción (ampliación) del cuarto nivel y preparación para un nivel adicional.*
- *En conclusión, la obra que se ejecuta en el predio, excede en 3 niveles la zonificación permitida, 2 de ellos en proceso de construcción (...).-----*

Al respecto, se giró oficio al propietario y/o encargado de la obra a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de la obra. Al respecto, mediante escrito de fecha 28 de marzo de 2017, una persona que se ostentó como propietaria, manifestó que la construcción que se encuentra dentro del predio objeto de investigación, es una construcción debidamente terminada, sin modificaciones que afecte la estructura, muros de carga o columnas, que pudieran representar un riesgo a la estabilidad del inmueble, a las personas o predios colindantes.-----

En ese sentido, al identificar que se incrementó el número de niveles, los cuales exceden los permitidos en la zonificación, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, número de viviendas, densidades e intensidades de construcción y porcentaje de área libre), en el inmueble objeto de investigación. Al respecto, mediante oficio INVEADF/DVMAC/2867/2017, de fecha 7 de abril de 2017, informó que con fecha 14 de marzo de 2017, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a ese Instituto, procedió a ejecutar la orden de visita con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0682/2017, por lo que le corresponde concluirlo, e imponer las sanciones conforme a derecho correspondan.-----

Respecto a los trabajos constructivos, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón mediante oficio DGODU/CDU/0559/2017, de fecha 24 de abril de 2017, informó que se realizó la búsqueda correspondiente en el archivo y controles de la Unidad Departamental de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Anuncios, adscrita a esta Coordinación a mi cargo y **no se encontró para el predio señalado, Manifestación de Construcción** que se haya ingresado a través de la Ventanilla Única Delegacional o algún otro trámite.-----

Durante el reconocimiento de hechos de fecha 27 de marzo de 2017, **se constató la realización de trabajos de construcción (ampliación), de un cuarto nivel y preparación para un nivel adicional,**





sin exhibir letrero con datos de la obra y con sellos de Suspensión con número de expediente 046/UDVO/17. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, informar las causas que motivaron la imposición del estado de suspensión en el inmueble de mérito, así como las irregularidades detectadas en el sitio y en su caso la resolución administrativa emitida al efecto. Al respecto, mediante oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/1712/17, de fecha 29 de marzo de 2017, informó que se cuenta con procedimiento administrativo en materia de obras y/o construcciones identificado con el número de expediente 046/UDVO/2017, correspondiente al inmueble de mérito, en el cual mediante acuerdo administrativo con número DAO/DGJ/DVA/UDVO/0901/17 de fecha 21 de febrero de 2017, se ordenó llevar a cabo la Inspección Ocular al inmueble objeto de denuncia en fecha 27 del mismo mes y año, de la cual se desprendieron las siguientes características de los trabajos:-----

"(...) SE OBSERVA ESTRUCTURA MIXTA ORIGINALMENTE A BASE DE CONCRETO Y TABIQUE CON AMPLIACIÓN DE ESTRUCTURA DE ACERO, LOSAS ALIGERADAS Y SISTEMA DE LOSA ACERO EN EL ÚLTIMO NIVEL, EN LA PLANTA ALTA SE OBSERVAN MUROS DE CARGA REMOVIDOS, Y REFUERZOS HORIZONTALES AHOGADOS EN LOSA Y COLUMNAS (...) EL INMUEBLE AL QUE SE TIENE ACCESO, OCUPA UNA SUPERFICIE DE 153 M2 (...) 141 M2 DE DESPLANTE, 460M2 DE SUPERFICIE CONSTRUIDA AL MOMENTO, SIN PODER MEDIR NIVEL SUPERIOR, NO SE PUEDE DETERMINAR ESTACIONAMIENTO POR FASE DE TRABAJOS, SE OBSERVAN DOCE METROS CUADRADOS DE ÁREA LIBRE 4) PLANTA BAJA, TRES NIVELES SUPERIORES (...)

Por lo anterior, resultó procedente emitir Acuerdo Administrativo de fecha 3 de marzo de 2017, en el cual se ordenó la Suspensión como Medida Cautelar de los trabajos que se realizaban en el inmueble de referencia, imponiendo el estado de suspensión el día 6 de marzo de 2017, el cual a la fecha prevalece (...).-----

Durante el reconocimiento de hechos de fecha 31 de mayo de 2017, se observó la imposición de sellos de clausura con número de expediente 046/UDVO/17, de fecha 3 de marzo de 2017, impuestos por la Delegación Álvaro Obregón.-----

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón remitir la resolución emitida al efecto en el expediente número 046/UDVO/2017.-----

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





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-639-SOT-263

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. Al predio ubicado en Calle Alfonso Esparza Oteo número 21, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Demarcación, le aplica la zonificación Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² (H 2/60/R).-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de trabajos de construcción (ampliación) de un cuarto nivel y preparación para un nivel adicional, sin exhibir letrero con datos de la obra, se observaron sellos de clausura de la Delegación, sin embargo, los trabajos continúan.-----
3. De las imágenes obtenidas de Google Eart del mes de septiembre de 2008 y de octubre de 2015, se aprecia la existencia de un inmueble de 3 niveles de altura.-----
4. El inmueble objeto de investigación excede en 3 niveles, 2 de ellos en proceso de construcción, por lo que el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, inició procedimiento en materia de desarrollo urbano con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0682/2017, por lo que le corresponde concluir dicho procedimiento, e imponer las sanciones conforme a derecho correspondan.-----
5. Los trabajos de construcción (ampliación de un cuarto y quinto nivel) que se ejecutan en el predio objeto de denuncia **no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción** por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón.---
6. La Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, inició procedimiento en materia de construcción en el predio de mérito con número de expediente 046/UDVO/2017, impuso el estado de clausura en el inmueble, por lo que le corresponde enviar copia de la Resolución Administrativa y en su caso, llevar a cabo las acciones legales procedentes por el quebrantamiento de sellos y la reposición de los mismos.-----





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

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 lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón y a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el párrafo 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 del Distrito Federal.-----

Emigdio Roa Márquez
EIR/IGP/GSM

