



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 XII, 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-AO-52-SOT-51, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de enero de 2017, el Titular de esta Procuraduría determinó que correspondería a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de ordenamiento territorial, por la construcción que se está realizando en la Calle Sassoferato número 25, Colonia Alfonso XIII, en la Delegación Álvaro Obregón; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 7 de febrero de 2017.-----

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 de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

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

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

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón, le asigna al inmueble objeto de denuncia la zonificación Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30 % mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² (H 3/30/B).-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 26 de mayo de 2017, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de 3 cuerpos constructivos de 3 niveles de altura y cubo





Expediente: PAOT-2017-IO-52-SOT-51

de escaleras en donde se ubicaron los tinacos, con un avance del 95% de obra.-----

En relación con lo anterior, el predio de análisis tiene una superficie del predio de 544 m² y la zonificación Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno, por lo que se permite la construcción de lo siguiente: -----

Zonificación	Superficie del predio	Número de niveles	Número de viviendas	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	Área libre
(H 3/30 B)	544 m ²	3	5	380.8 m ²	1, 142 m ² (s.n.b.)	163.2 m ² (30%)

Adicionalmente, se giró oficio al propietario, representante legal 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. En ese sentido, mediante escrito de fecha 22 de febrero de 2017, una persona que se ostentó como representante del propietario del predio objeto de denuncia, realizó diversas manifestaciones y anexo copia simple entre otras documentales, las siguientes: Registro de manifestación de Construcción con número de folio 5215-2015, para la construcción de 14 viviendas en 3 niveles; Certificado Único de Zonificación folio 21364-151DOGL15, expedido en fecha 6 de abril de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Memoria Descriptiva del Proyecto.-----

En razón de lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó mediante oficio DGODU/CDU/420/2017, de fecha 22 de marzo de 2017, que para el predio de mérito, se localizó el Registro de Manifestación de Construcción 5215-2015, con vigencia del 24 de noviembre de 2015 al 24 de noviembre de 2018, en el que se asentaron los siguientes datos: -----

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Sótanos	Número de Viviendas
5215-2015	500 m ²	346.57 m ² equivalente 69.32 %	153.43 m ² equivalente al 30.68 %	1, 430.16 m ²	3	1 (14 cajones)	14

Así también, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21364-151DOGL15, expedido en fecha 6 de abril de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de la superficie total de terreno (H 3/30/B); así como el aprovechamiento para una superficie máxima de construcción de 3, 150 m².-----

En ese sentido, en el proyecto se contempla tres edificaciones de 3 niveles destinados a vivienda, una superficie de área libre de 153.43 m² equivalente al 30.68 %, una superficie total de construcción de 1, 430.16 m² y un sótano, lo que se apeg a la zonificación aplicable.-----





Expediente: PAOT-2017-IO-52-SOT-51

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado. Al respecto mediante oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/2292/17, de fecha 2 de mayo de 2017, informó que inicio procedimiento con número de expediente 545/UDVO/5607/2016, mismo que tuvo como efecto corroborar que los trabajos que se realicen cuenten con la documentación necesaria para acreditar su legalidad. -----

Asimismo, a fin de corroborar que el proyecto cumpla con los niveles permitidos, superficie de área libre y número de viviendas, permitidas en la zonificación aplicable al predio investigado, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) en el predio de mérito. Al respecto, mediante oficio de fecha 1° de junio de 2017, el Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central de ese Instituto, informó que con fecha 10 de mayo de 2017, se practicó visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1218/2017, por lo que le corresponde resolver dicho procedimiento conforme a derecho.-----

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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Sassoferrato número 25, Colonia Alfonso XIII, Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación, le aplica la zonificación **Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30 % mínimo de área libre**, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno (H 3/30/B).-----

El proyecto se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 21364-151DOGL15, expedido en fecha 6 de abril de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se acredita la zonificación referida, **superficie del predio 373.99 m², superficie máxima de construcción de 3, 150 m² y 15 viviendas permitidas.**-----

2. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de 3 cuerpos constructivos de **3 niveles de altura y cubo de escaleras**, con un avance del 95% de obra. -----





Expediente: PAOT-2017-IO-52-SOT-51

3. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México inició procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1218/2017, por lo que le corresponde concluir dicho procedimiento conforme a derecho corresponda y enviar a esta Entidad copia de la Resolución emitida al efecto. -----
4. Los trabajos de construcción (obra nueva), cuentan con **Registro de Manifestación de Construcción 5215-2015**, para la construcción **14 viviendas en 3 niveles**, con una superficie total por construir de 1, 430.16 m², 153.43 m² de superficie de área libre, y un sótanos para 14 cajones de estacionamiento. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, concluir el procedimiento DAO/DGJ/DVA/UDVO/2292/2017, conforme a derecho corresponda y enviar a esta Entidad copia de la Resolución emitida al efecto.-----

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 persona denunciante y a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.-----

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 por el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REM/G/IGP/GBM

