



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

18 JUL 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-2017-113-SOT-46, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de enero 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 Lerdo de Tejada número 26, 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 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 (obra nueva), delimitado con portones metálicos que ostentan letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción AOB 3793 con vigencia al 25 de agosto de 2019.-----

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 7 de febrero de 2017, una persona que se ostentó como propietaria remitió copia simple de la Licencia de Construcción Especial folio 479/2015, para la demolición total de una casa con una superficie de 455.89 m², Registro de Manifestación de Construcción número AOB-3793-2016, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 66945-151MELU15, expedido en fecha 23 de septiembre de 2015, Plan de Manejo de Residuos Sólidos presentado ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, Memoria Descriptiva del Proyecto para la construcción de una casa habitación tipo residencial.-----

En relación con lo anterior, se tiene para el predio de análisis una superficie del predio de 914.85 m² y la zonificación Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 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 2/60 R)	914.85 m ²	2	2	365.94 m ²	731.88 m ² (s.n.b.)	548.91 m ² (60%)

Por otra parte, en materia de construcción la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, remitió copia de simple, entre otras, documentales las siguientes: -----

1. Licencia de Construcción Especial con número de folio 479-2015, para la demolición de una superficie existente de 455.89 m².-----





2. Registro de manifestación de Construcción tipo B número AOB-3793-2015, con vigencia del 25 de agosto de 2016 al **25 de agosto de 2019**, 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
AOB-3793-2016	914.85 m ²	357.97 m ² equivalente 39.13 %	556.88 m ² equivalente al 60.87 %	1,086.92 m ² (728.95 s.n.b y 357.97 b.n.b)	2	1 semisótano (estacionamiento)

3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 66945-151MELU15, expedido en fecha 23 de septiembre de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de terreno (H 2/60/R), en donde se permite la construcción de 1 viviendas y una superficie máxima de construcción de **731.88 m²**.-----

Ahora bien, en el proyecto se contempla una edificación destinada a una vivienda tipo residencial en 2 niveles de altura, una superficie de área libre de 556.88 m² equivalente al 60.87 %, una superficie total de construcción de 1,086.92 m², un semisótano con una superficie de construcción de 357.97 m² que corresponden a estacionamiento (semisótano), por lo que de conformidad con la Norma Técnica Complementaria de Proyecto Arquitectónico, esa superficie no se considera como cuantificable, dando como superficie total cuantificable de 715.94 m², lo que se apega a la zonificación aplicable.-----

No obstante lo anterior, en fecha 28 de marzo de 2017, la persona denunciante manifestó que en el predio investigado se aprecian trabajos de excavación en la totalidad del predio, así como el desplante de estructura y trabajos de losa cero para el colado de la misma en la superficie correspondiente al área libre.-----

En relación con lo anterior, con la finalidad de corroborar que el proyecto cumpliera con la superficie de área libre, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, densidades de construcción y porcentaje de área libre) en el predio investigado; al respecto, mediante oficio INVEADF/CJSL/DCEI/964/2017, de fecha 31 de mayo de 2017, informó que en fecha 30 de mayo de 2017, se ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en el predio de mérito con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1494/2017, el cual se encuentra en substanciación.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-113-SOT-46

Adicionalmente, a efecto de corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción número AOB-3793-2016, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro obregón, realizar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) en el predio investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. Al respecto, mediante oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/2505/17, informó que el 2 de febrero de 2017, realizó visita de verificación, de la cual se desprendieron las características de los trabajos, asimismo, se exhibió el Registro de manifestación de Construcción folio AOB-3793-2016; posteriormente y con el fin de conocer el avance de los trabajos, se realizó Inspección Ocular de la cual se desprendieron los informes de fecha 14 de marzo y 25 de abril de 2017, respectivamente, **sin embargo, por la etapa de los trabajos, no es posible determinar si los trabajos se apegan al Registro de Manifestación de Construcción**, remitiendo copia de las actas de visita

Del informe de inspección ocular de fecha 25 de abril de 2017, realizada por personal adscrito a la Delegación Álvaro Obregón, se desprende que "(...) 2 se observa excavación a 2.5 metros (dos punto cinco metros) por debajo del nivel de banquetta, seguido al acceso principal se observa vano provisional, a un costado de ella y hasta tres cuartos del predio se observa que se removio arena, en la colindancia norte se observa armado de varilla para muro perimetral, así como armado de varilla (...) para losa corrida, por debajo de la cual se observan muros. 3 Se observa que se realizo excavación por debajo del nivel de banquetta a 2.5 metros, se trabaja en estructura de acero en esquina noroeste del predio, cuenta con losa de cimentación y estructura con vigas 4 la superficie del predio es de **369 m² (trescientos sesenta y nueve metros cuadrados)**, la estructura metálica se desplanta en 151 m² (ciento cincuenta y un metros cuadrados) total construida, estacionamiento cubierto y área libre no se puede determinar por la fase de las trabajos (...)".-----

Al respecto, de las documentales que integran el expediente se tiene que el predio cuenta con una superficie del predio de 914.85 m² y no así de 369 m², como se especifica en el informe de inspección ocular de fecha 25 de abril de 2017, levantado por personal adscrito a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, por lo que le corresponde a dicha la Dirección General, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) a efecto de corroborar que el proyecto se apegue a lo manifestado y a los planos presentados para el Registro de Manifestación de Construcción número AOB-3793-2016.-----

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. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5.
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext 13400
Página 4 de 6



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Lerdo de Tejada número 26, 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).-----

El proyecto cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 28079-151HEMA14, expedido en fecha 6 de mayo de 2014, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación antes descrita.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de trabajos de construcción (obra nueva), consistentes en la construcción de un cuerpo constructivo correspondiente al semisótano a base de vigas y columnas de acero.-----
3. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, inició procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/1494/2017, en materia de desarrollo urbano (zonificación, densidades e intensidades de construcción y **porcentaje de área libre**), en el predio investigado, por lo que le corresponde concluir dicho procedimiento, e imponer las sanciones procedentes, remitiendo copia de la resolución emitida al efecto.-----
4. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número AOB-3793-2016, con vigencia al **25 de agosto de 2019**, para la construcción de una viviendas en 2 niveles de altura y un semisótano, en una superficie máxima de construcción de 728.95 m², lo que se apega con la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón antes referido.-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), al proyecto constructivo objeto de denuncia a efecto de corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado, toda vez que de la inspección ocular realizada por esa dirección en fecha 25 de abril de 2017, se reporta una superficie del predio diversa a la manifestada.-----

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.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-113-SOT-46

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 y al 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. -----

EMG/IGP/GBM



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13400
Página 6 de 6