

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

07 AGO 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, 23 BIS, 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-67-SOT-61, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 14 de marzo de 2017, el Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial ordenó el inicio de investigación de oficio a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, a fin de constatar el cumplimiento a las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (zonificación), y construcción (obra nueva) por los trabajos que se realizan en el inmueble ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos, número 1951, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, radicada por esta subprocuraduría mediante acuerdo de fecha 31 de marzo de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, y se solicitó visitas de verificación en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 25BIS 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 a las materias 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 en 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.- Desarrollo urbano (zonificación) y Construcción (obra nueva)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio objeto de denuncia, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de mayo de 2011, le aplica la zonificación **H/3/50** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción y 50% mínimo de área libre), así también le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), tramo A-B de: Av. Observatorio a Paseo del Pedregal, correspondiéndole la zonificación **HM/15/20** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre). -----

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de trabajos de la construcción de obra nueva de 15 niveles, del 1° al 8° piso se encuentra en etapa de acabados y los restantes en obra negra; no se observa área libre toda vez que se presume que la obra se desplanta en la totalidad del predio.-----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría giró oficio al director, responsable de obra, poseedor, ocupante y/o propietario del predio a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho convengan; al respecto quienes se ostentaron como representante legal y el director responsable de obra del inmueble, ingresaron a esta Procuraduría escrito de fecha 21 de abril de 2017, mediante el cual aportaron como pruebas, entre otras, las siguientes documentales en copia simple. -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio AOB-2666-2015 de fecha 09 de junio de 2015 al 09 de junio del 2018. -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, Folio 52876-151MUIV14, de fecha 18 de julio de 2014.-----
3. Declaratorio de cumplimiento ambiental folio 12157/15 y Plan de manejo de residuos sólidos ambos de fecha 08 de julio de 2015. -----
4. Memoria descriptiva del Proyecto Arquitectónico. -----
5. Planos Arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas). -----
6. Medidas de protección a colindancias. -----

Derivado de lo anterior se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación, superficie de construcción y porcentaje de área libre) al inmueble objeto de investigación, **sin respuesta**.-----



Expediente: PAOT-2017-AO-67-SOT-61

Por lo que, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación, superficie de construcción y porcentaje de área libre), de ser el caso imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

En materia de construcción, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, antecedentes que amparen la legalidad de los trabajos de construcción (obra nueva) que se realizan en el predio objeto de denuncia; dando respuesta mediante oficio número DGODU/CDU/0839/2017, de fecha 19 de junio del 2017, en el que informó que cuenta con las siguiente documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción AOB2666-2015 de fecha 09 de junio de 2015, para la edificación de una obra nueva en 15 niveles, 3 sótanos y 65 viviendas, superficie del predio 581.06 m², superficie total de construcción 8868.48 m², área libre de 117.07 m² (20%) y 117 cajones de estacionamiento. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico para una superficie de 581.06 m², para un inmueble habitacional plurifamiliar (65 viviendas), en 15 niveles y 3 sótanos, con una superficie a construir de 7,157.61 m², arriba del nivel de banqueteta y 1,710.87 m² debajo del nivel de banqueteta dando un total de 8,868.48 m². -----
- Certificado Único de Zonificación de Suelo, folio 52876-151MUIV14, de fecha 18 de julio de 2014 para una superficie máxima de construcción en HM/15/20/Z: 7680.72 m².-----

Del análisis de las documentales que integran el expediente en el que se actúa, se concluye que los trabajos de construcción cuentan con Registro de Manifestación de Construcción para la ejecución de obra nueva en 15 niveles, 3 sótanos y 65 viviendas, con una superficie a construir de 7,157.61 m², s.n.b. y 1,710.87 m² b.n.b., con base en el Certificado Único de Zonificación de Suelo, folio 52876-151MUIV14, de fecha 18 de julio de 2014, para una superficie máxima de construcción 7680.72 m²; dichas documentales concuerdan en todas sus partes con las documentales aportadas por el desarrollador. -----

La Dirección General Jurídica, a través de la Dirección de Verificación Administrativa de la delegación Álvaro Obregón, con oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/3030/17 de fecha 08 de junio de 2017, informó que se procedió a instaurar procedimiento administrativo en materia de construcciones y edificaciones para el predio antes descrito identificado con el número de expediente 121/UDVO/2017, en fecha 13 de julio de 2017, mediante oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/3834/17, informó que la Unidad de Verificaciones de Obras cuenta con Resolución Administrativa de fecha 21 de junio 2017 para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos, número 1951, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, en el que se concluye que no existe irregularidad u omisión alguna que sancionar de acuerdo al reglamento de construcciones para el Distrito Federal hoy Ciudad de México en vigor; ya que la Manifestación de Construcción con número de folio



Expediente: PAOT-2017-AO-67-SOT-61

AOB2666-2015 exhibida durante el proceso, ampara la construcción de 15 niveles, tres sótanos y 65 viviendas, por tal motivo se ordenó archivar el expediente como asunto totalmente definitivo.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, al recibir Aviso de Terminación de Obra Ejecutada y antes de emitir la Autorización de Uso y Ocupación, constatar que la obra ejecutada corresponda con lo registrado en la manifestación de construcción AOB2666-2015 de fecha 9 de junio de 2015 .-----

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 Boulevard Adolfo López Mateos, número 1951, Colonia Los Alpes, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de mayo de 2011, le aplica la zonificación **H/3/50** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción y 50% mínimo de área libre), así también le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), tramo A-B de: Av. Observatorio a Paseo del Pedregal, correspondiéndole la zonificación **HM/15/20** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximo de construcción y 20% de área libre). -----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Suelo, folio 52876-151MUIV14, de fecha 18 de julio de 2014, el cual certifica la zonificación antes referida. -----
3. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un cuerpo constructivo de 15 niveles totalmente edificado en etapa de acabados sin observar área libre, toda vez que se presume que la obra se desplanta en la totalidad del predio. ----
4. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación, superficie de construcción y porcentaje de área libre), de ser el caso imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables. -----
5. Los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio objeto de denuncia, se realizan al amparo del registro de manifestación de construcción AOB-2666-2015, por parte de la Delegación Álvaro Obregón, para la edificación de una obra nueva en 15 niveles, 3 sótanos y 65 viviendas, superficie



Expediente: PAOT-2017-AO-67-SOT-61

del predio 581.06 m², superficie total de construcción 8868.48 m², área libre de 117.07 m² (20%) y 117 cajones de estacionamiento. -----

6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción AOB2666-2015 de fecha 9 de junio de 2015; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

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 Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como también a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, 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.-----

REMIG/IGP/AMMR

