

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

11 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, 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-2017-795-SOT-354, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 23 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) que se realizan en el predio ubicado en Belgas número 63, Colonia El Paraíso, Delegación Álvaro Obregón; las cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de marzo de 2017.

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 las personas denunciantes 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) como son: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 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:

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

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 "B" Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron de trabajos de construcción de un inmueble de hasta el momento **6 niveles, desplantado en la totalidad del predio** (Ver imagen 1).



Expediente: PAOT-2017-795-SOT-354

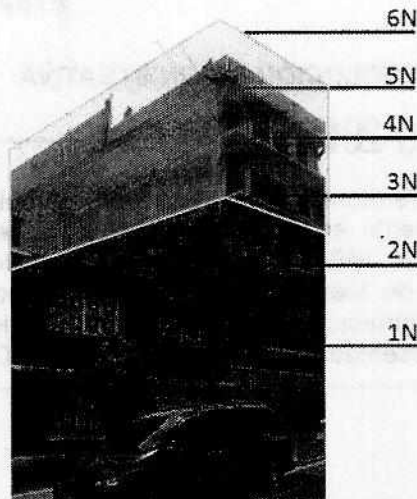


Imagen 1. PAOT-RH-06/04/2017

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, 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 en Álvaro Obregón; se obtiene que la zonificación que le aplica al predio ubicado en Calle Belgas número 61, Colonia El Paraíso, Delegación Álvaro Obregón, es Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "B" Baja: una vivienda a cada 100.00 m2 de terreno.
- Asimismo, de la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica 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 "B" Baja: una vivienda a cada 100.00 m2 de terreno).
- Por otro lado, existen restricciones en cuanto a densidad e intensidad de construcción, refiere 1 vivienda y 30% de área libre, en proporción a la superficie del predio.
- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.
- Del reconocimiento de hechos se desprende que en el predio objeto de investigación se realizan trabajos de construcción de un inmueble 6 niveles, desplantado en la totalidad del predio.
- En conclusión, la obra que se ejecuta en el predio, excede en 3 niveles la establecida por la zonificación permitida

(...)"



Expediente: PAOT-2017-795-SOT-354

En razón de lo anterior a petición de esta Subprocuraduría, la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizó la visita de verificación administrativa en materia de Desarrollo Urbano y Uso del Suelo con número INVEADF/OV/DUYUS/1711/2017, de fecha 19 de junio de 2017, por lo que corresponde a dicho Instituto ejecutar, substanciar y concluir el procedimiento de verificación administrativa.

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que la edificación de la obra nueva conformada por un cuerpo constructivo de 6 niveles, **rebase en 3 los niveles** permitidos conforme a la zonificación que establece el Programa Delegacional Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón.

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Derivado del primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron trabajos de construcción de un inmueble de hasta el momento de **6 niveles**, en obra negra, **la obra se desplanta en la totalidad del predio**; no exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. En el último reconocimiento de hechos, se constató el avance del sexto nivel, no se observaron actividades ni trabajadores en la obra.

Por lo anterior, se emitió oficio al director responsable de obra, propietario y/o encargado del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; **sin respuesta**.

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, permitir la consulta del o los expedientes que se hayan integrado ante esa Dirección General con motivo de la expedición de licencias o registros de manifestación de construcción, para el predio objeto de denuncia; sin que se pudiera realizar en razón de que mediante oficio DGODU/918/2017 de fecha 11 de julio de 2017, **informó que no encontró antecedente alguno en materia de construcción**.

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, **instrumentar visita de verificación en materia de construcción** (obra nueva), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, por lo que mediante oficio número DAO/DGJ/DVA/UDVO/2515/2017, de fecha 11 de mayo de 2017, quien informó que personal a su cargo se apersonaría en el domicilio referido a efecto de constatar los hechos referidos.

Por lo anterior corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, ejecutar, substanciar y concluir el procedimiento de verificación administrativa.

Así mismo corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, en caso de que el desarrollador 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.

En conclusión el proyecto de obra nueva que se ejecuta en el predio objeto de la investigación, no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Delegación Álvaro Obregón.



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Belgas número 63, Colonia El Paraíso, Delegación Álvaro Obregón, 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 "B" Baja: una vivienda cada 100 m2 de terreno).-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados en el predio investigado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató la realización de trabajos de construcción (obra nueva) de un inmueble de **6 niveles, desplantado en la totalidad del predio.**-----
3. El proyecto de construcción que se ejecuta en el predio objeto de denuncia excede en 3 los niveles permitidos, conforme a la zonificación que establece el Programa Delegacional antes referido.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/1711/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorar la demolición del nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
5. El proyecto en ejecución **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción** por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, por lo que incumple con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, ejecutar, substanciar y concluir del procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción e imponer las sanciones procedentes entre las que se encuentra la demolición de dos niveles excedentes.-----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, en caso de que el desarrollador 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. -----



Expediente: PAOT-2017-795-SOT-354

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a las Direcciones Generales de Jurídica y 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. -----



EMIGDIO ROA MÁRQUEZ

