

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **22 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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-IO-76-SOT-70, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha dieciséis de abril de dos mil diecisiete, el Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizar las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, por presuntos incumplimientos en las disposiciones jurídicas en materia desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y obstrucción a los pozos de visita por descargas, derivado de las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Josefa de la Bastida, manzana 3, lote 1, colonia Pirú Santa Lucía, Delegación Álvaro Obregón.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, 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 conservación patrimonial), construcción (obra nueva) y obstrucción a los pozos de visita por descargas, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, así como la Ley de Protección a la Tierra en la Ciudad de México. -----

En este sentido, de los hechos investigados, 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,



Expediente: PAOT-2017-IO-76-SOT-70

30% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda por cada 100 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, sin que cuente con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron actividades de construcción de una obra nueva en un inmueble conformado de **5 niveles** en etapa de acabados, no se observa letrero con los datos de la Manifestación de Construcción.-----

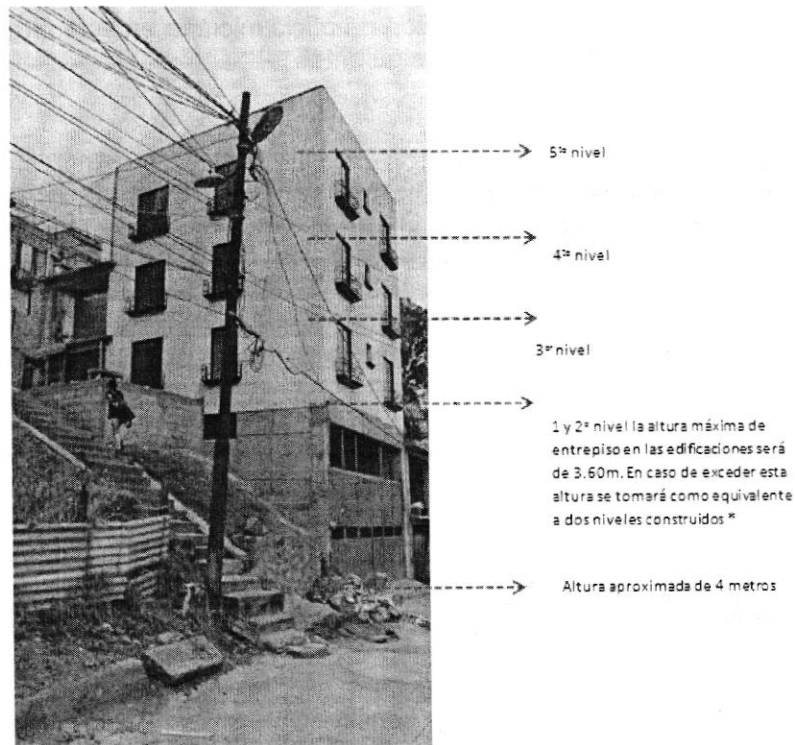


Imagen: RH 09/05/17

* NORMA TÉCNICA COMPLEMENTARIA PARA EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica P-2017-543-DEDPOT-375 de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete, 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 objeto de la presente



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. 13321

Página 2 de 6

Expediente: PAOT-2017-IO-76-SOT-70

es Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, una densidad "B" baja, una vivienda a cada 100 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 B en donde se permite **una vivienda cada 100 m²** de la superficie total del terreno y 30% 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 129 m², por lo que se permite una superficie máxima de construcción de 270.9 m², con un desplante de 90.3 m², 38.7 m² de área libre y una altura de **3 niveles**, esto de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón.*
- *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 la presente opinión técnica se realizan trabajos de construcción de un cuerpo constructivo de **5 niveles** en etapa de acabados; la obra que se ejecuta en el predio, al momento **excede en 2 niveles** la zonificación permitida que le establece el programa delegacional antes referido.*

(...)"

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de que se realice visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), y resuelva conforme a derecho; mediante oficio INVEADF/CJS/DCEI/1303/2017, de fecha siete de agosto de dos mil diecisiete, informó que en fecha siete de julio de dos mil diecisiete se ejecutó la orden de visita de verificación administrativa INVEADF/OV/DUYUS/2027/2017, en el inmueble investigado. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación existente en el predio objeto de investigación, **rebasa en 2 niveles la zonificación** conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2027/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así también, valorar la demolición de los 2 niveles excedentes del inmueble objeto de la investigación, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron actividades de construcción de una obra nueva en un inmueble conformado de **5 niveles** en etapa de acabados, no se observa letrero con los datos de la Manifestación de Construcción. -----



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. 13321
Página 3 de 6

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto, mediante escrito presentado en fecha veinticuatro de mayo el particular manifestó "(...) **no tengo tales documentos ni creo tenerlos en un futuro próximo** (...)". -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de investigación; **sin respuesta**. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que el inmueble edificado, **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción**, por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; mediante oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/4464/17 de fecha diez de agosto de dos mil diecisiete, dicha Dirección General informó que el inmueble investigado cuenta con procedimiento administrativo 309/UDVO/2017, el cual se encuentra en trámite. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, concluir el procedimiento con número de expediente 309/UDVO/2017 y resolver conforme a derecho; así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; así también, valorar la demolición de los **2 niveles excedentes** de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de investigación, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, de conformidad en los artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

3.- Obstrucción a los pozos de visita por descargas.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató obstrucción a los pozos de visita por descargas. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón corroborar que no se obstruya los pozos de visita por parte del predio ubicado en calle Josefa de la Bastida, manzana 3, lote 1, colonia Pirú Santa Lucia, Delegación Álvaro Obregón. -----



Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Josefa de la Bastida, manzana 3, lote 1, colonia Pirú Santa Lucia, Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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 Baja, esto es 1 vivienda por cada 100 m²). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo conforme al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron actividades de construcción de una obra nueva en un inmueble conformado de **5 niveles** en etapa de acabados, sin superficie de área libre, no se observa letrero con los datos de la Manifestación de Construcción, ni obstrucción a los pozos de visita por descargas. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2027/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; así también, valorar la demolición de los **2 niveles excedentes** del inmueble objeto de la investigación, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----
4. La obra edificada no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, concluir el procedimiento con número de expediente 309/UDVO/2017, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; así también, valorar la demolición de los **2 niveles excedentes** de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de investigación, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con **5 niveles**, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al



Expediente: PAOT-2017-IO-76-SOT-70

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, de conformidad en los artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

7. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató obstrucción a los pozos de visita por descargas. No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón corroborar que no se obstruya los pozos de visita por parte del predio investigado. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y a Jurídica 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.-----



REMGI/GP/EBP

