



Expediente: PAOT-2016-3166-SOT-1274
y acumulada PAOT-2017-216-SOT-90
PAOT-2017-546-SOT-224
PAOT-2017-546-SOT-225

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

08 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, 16 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 números PAOT-2016-3166-SOT-1274 y acumulada PAOT-2017-216-SOT-90, PAOT-2017-546-SOT-224 y PAOT-2017-546-SOT-225 relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado emite la presente Resolución considerando las siguientes:

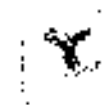
ANTECEDENTES

Con fechas 16 de noviembre de 2016, 9 de enero y 23 de febrero de 2017, diversas personas 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, denunciaron ante esta institución, presuntas incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (obra nueva) y ambiental (derriba de arbolado), en Calle Independencia número 50 y 52 y Yucatán 16 y 18, Colonia Pueblo de Tizapan, Delegación Álvaro Obregón, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 29 de noviembre de 2016, 26 de enero y 2 de marzo de 2017.

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO y SÉPTIMO de los acuerdos referidos en el primer párrafo, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas.

Reconocimiento de hechos de fecha 12 de enero de 2017: se observó la ejecución de trabajos de construcción (obra nueva) consistentes en el armado de muros y colado de la losa del sótano, con preparación para el primer nivel, con un avance de obra del 25%, tiene acceso por Independencia 50 y Yucatán 18, en el acceso de Independencia 50 se observa un lote con datos de la obra para ese domicilio con los siguientes datos: Registro de Manifestación de obra tipo B folio AOB-2201-2016 propietario Península de Yucatán 18000, S.A. de C.V., para departamentos.

21



**Expediente: PAOT-2016-3196-SOT-1274
y acumulada PAOT-2017-216-SOT-99
PAOT-2017-545-SOT-224
PAOT-2017-546-SOT-225**

Reconocimiento de hechos de fecha 9 de junio de 2017: Se constató la existencia de un predio delimitado por topiales metálicos que ostentan letrero en datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número AOB-2201-2016, en el que se constató la realización de trabajos y los sellos impuestos por dicho Instituto fueron retirados -----

Reconocimiento de hechos de fecha 26 de julio de 2017: se observa un cuerpo constructivo de 3 niveles en obra negra delimitado por topiales metálicos en los que se observó la imposición de sellos de clausura con número de expediente 361/UDVO/2017 de fecha 14 de julio de 2017, 4a la Delegación Álvaro Obregón.-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se emitió oficio dirigido al propietario representante, poseedor y/o director responsable de la obra que se realiza en el predio objeto de investigación emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara de los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 23 de enero de 2017, una persona que se ostentó como apoderado de la persona moral PENINSULA DE YUCATÁN 18000, S.4 de C.V., manifestó que el domicilio correcto del predio es Independencia número 50 y solamente coincide con Yucatán, no siendo este el domicilio oficial, por lo que remitió copia simple de las siguientes documentales.-----

1. Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial SEDUVI/CGOAU/DPCU/0392/2016, de fecha 17 de febrero de 2015 -----
2. Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 5195-2015, expedida en fecha 2o de noviembre de 2015, en la que se asigna al predio objeto de denuncia el número 50 de la Calle Independencia -----
3. Licencia de Construcción especial folio 0551/2016, de fecha 10 de febrero de 2016, para la demolición de casa habitación (4 cuerpos constructivos).-----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 82121-15:REJO15, expedida en fecha 3 de diciembre de 2015, en el que se certifica la zonificación Habitacional, 5 niveles máximos de construcción 39% mínimo de Área libre (H 5:30) -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente -----



Expediente: PAOT-2016-3165-SOT-1274
y acumulada PAOT-2017-216-SOT-90
PAOT-2017-545-SOT-224
PAOT-2017-548-SOT-225

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón - (a) PAOT-05-300/300-412-2817 de fecha 16 de enero de 2017, PAOT-05-300/300-2065-2017, de fecha 2 de marzo de 2017 y PAOT-05-300/300-5289-2017 de fecha 22 de junio de 2017; informar si cuenta para los predios ubicados en Independencia 50 y 52 y Yucatán 16 y 18 con las siguientes documentales: Fusión de predios, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción y Memoria descriptiva, Proyecto de Protección a colindancias, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Dictamen Técnico para inmuebles que se ubican en área de conservación patrimonial. Al respecto, mediante oficio DGODU/CDU/146/2017, de fecha 30 de enero de 2017, la Coordinación de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó que para el predio identificado con el número 18 de la Calle Yucatán no se encontró que haya ingresado a través de la Ventanilla Única Delegacional, Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial y/o trámite, y el número de Registro de Manifestación de Construcción AOB-2201-2018 no existe en sus archivos.

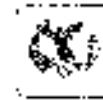
Mediante oficio DGODU/CDU/042B/2017, de fecha 21 de marzo de 2017, informó que únicamente se localizó la siguiente documentación: Licencia de Fusión número AO/F/20/2015, Licencia de Construcción Especial en la modalidad de demolición folio VU/008/2016/01, Memoria Descriptiva de Demolición, Proyecto de Protección a Colindancias y Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 5195-2015.

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicita a dicha Dirección que en caso de que se presente Registro de Obra Ejecutada y/o Registro de manifestación de Construcción en el que se pretenda la regularización de la obra objeto de investigación, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

A la Coordinación de Ventanilla Única de la Delegación Álvaro Obregón - (a) PAOT-05-300/300-01528-2017, de fecha 10 de febrero de 2017 y PAOT-05-300/300-2064-2017 de fecha 2 de marzo de 2017), informar si para los predios de méritos se ha ingresado las siguientes documentales: Fusión de predios, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción y Memoria descriptiva, Proyecto de protección a colindancias, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Al respecto, mediante oficio DAO/JOJD/DAC/CVU/333/17 de fecha 13 de marzo de 2017, informó que de acuerdo a los registros que obran en dicha Ventanilla del año 2012 al 2017, se encontraron los trámites relacionados con Alineamiento y Número Oficial para el predio ubicada en Independencia 52, folio 3676 ingresado en fecha 23 de agosto de 2013, con status caducidad y folio 0519 ingresado en fecha 14 de

10
11
12

Por lo tanto, se recomienda a la Subprocuraduría de Investigación y Seguimiento de la Obra, que se continúe con el trámite de regularización de la obra, en el caso de que se presente el Registro de Obra Ejecutada y/o Registro de manifestación de Construcción en el que se pretenda la regularización de la obra objeto de investigación, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2816-3186-SOT-1274
y acumulado PAOT-2017-216-SOT-90
PAOT-2017-545-SOT-224
PAOT-2017-548-SOT-225

octubre de 2015, como autorizado; para el predio ubicado en Independencia 50, folio 2416 ingresado en fecha 25 de mayo de 2015 como rechazado, folio 4522 ingresado en fecha 14 de octubre de 2015 como autorizado y el folio 5195 ingresado en fecha 23 de noviembre de 2015, como autorizado; Licencia de Fusión para los predios ubicados en Independencia 50 y 52 folio 4830 ingresada en fecha 29 de octubre de 2015 como autorizado y Licencia de Construcción Especial (demolición) folio 551, ingresado en fecha 9 de febrero de 2016 para Independencia 50.-----

A la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, - (of. PAOT-05-300/300-1027-2017, de fecha 31 de enero de 2017, PAOT-05-300/300-3076/2017 de fecha 3 de abril de 2017 y PAOT-05-300/300-5291-2017, de fecha 22 de junio de 2017), realizar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción a efecto de cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, derivado de los trabajos que se ejecutan en el predio investigado, asimismo, se solicitó remitir el acta de verificación de fecha 8 de julio de 2016 300/UDVO/2016. Al respecto, mediante oficio DACO/DGJ/UDVO/0929/17, informó que en los archivos de la Unidad Departamental de esa Dirección, se ubicó procedimiento administrativo de verificación de obras, identificado con el número 300/UDVO/2016, respecto al inmueble ubicado en Independencia 50, dicho predio tiene habilitada una entrada por Yucatán siendo el número oficial Independencia 50.-----

Asimismo, la Dirección General referida indicó que se detectaron inconsistencias en la Manifestación de construcción AOB-2201-2016 por lo que respecta al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo lo cual se hizo de conocimiento de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Delegación, quien al respecto, informó que únicamente obra en los archivos de esa Unidad la Licencia de Construcción Especial número VU06/006/2016/01 para Independencia 50, sin que obra la Manifestación de Construcción. No obstante, se notificó a esa Dirección Acuerdo de Admisión de Demanda promovido por Península de Yucatán 1300 S.A de C.V., en contra del procedimiento administrativo 300/UDVO/2016, en dicho juicio se concedió la suspensión, hasta en tanto se resuelva el Juicio de Nulidad -----

Mediante oficio DACO/DGJ/DVA/UDVO/2411/17, de fecha 9 de mayo de 2017, remitió copia simple del acta de verificación de fecha 11 de julio de 2016, levantada por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a esa Dirección General. Asimismo, comunicó que al procedimiento en cuestión se encuentra detenido debido al Juicio de Nulidad II-97906/2016, promovido por Península de Yucatán 1300 S.A de C.V., se concedió la suspensión solicitada por la parte actora, para el efecto de que las cosas se mantengan en el estado en que se encuentran hasta en tanto se dicte sentencia en el Juicio de Nulidad.-----

PAOT-2816-3186-SOT-1274

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial - IN-CUMA
Sede Procuraduría de Ordenamiento Territorial
P.O. Box 200, Paseo
Col. Roma, C.P. 06702, México
Tel. 55 27 27 27, Correo electrónico
procurad@procuraduria.org.mx
www.procuraduria.org.mx



**Expediente: PAOT-2016-3166-SOT-1274
y acumulado PAOT-2017-216-SOT-90
PAOT-2017-545-SOT-224
PAOT-2017-546-SOT-225**

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a dicha Dirección informara si la suspensión referida se encuentra firme o en su caso, el estado que guarda al Juicio de Nulidad II-97906/2016 y/o si autorizó la ejecución de trabajos de construcción (obra nueva) en el predio objeto de investigación.-----

Mediante oficio DAO/DGU/DVA/UDVO/3596/17, de fecha 4 de julio de 2017, informó que a la fecha subsiste la suspensión otorgada en el Juicio de Nulidad II-97906/2016, asimismo que el día 12 de mayo de 2017, se hizo de conocimiento a esta Unidad Departamental a mi cargo la Sentencia dictada dentro del Juicio de Nulidad en comento, en la cual se determinó declarar la nulidad del acto recurrido, siendo este el Acuerdo Administrativo de fecha 27 de septiembre de 2016, en la cual se ordenó realizar Inspección Ocular al inmueble en cuestión; sin embargo se informó que la mencionada sentencia no ha causado ejecutoria y que se interpondrá recurso de apelación.-----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, - (of. PAOT-05-300/300-4759-2017 y PADT-05-300/300-5290-2017, de fechas 6 y 22 de junio de 2017), proporcionar copia simple del plano de alineamiento, números oficiales y derecho de vía de las Calles Independencia y Yucatán, Colonia Pueblo Tizapan, Delegación Álvaro Obregón, Al respecto, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/4145/2017, de fecha 4 de julio de 2017, informó que una vez realizada la búsqueda en el acervo cartográfico que obra en la planoteca de esa Dependencia, se localizó el plano de alineamientos y derechos de vía número 224, el cual fue remitido en copia simple.-----

A la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, - (of. PAOT-05-300/300-0411-2017, de fecha 16 de enero de 2017 y PAOT-05-300/300-2067 de fecha 2 de marzo de 2017), informar si los predios objeto de denuncia, se encuentran catalogados o cuentan con alguna protección por parte de esa Dirección a su digno cargo y si emitió Dictamen Técnico para realizar actividades de construcción (demolición y obra nueva) en dichos predios, y en su caso, informe las características de los trabajos y proporcione copia de los mismos. Al respecto, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0250/2017, de fecha 25 de enero de 2017, informó que el predio ubicado en Independencia 50 se localiza en Área de Conservación Patrimonial, indicado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, por lo que se sujetó a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación y remitió copia simple del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3132/2014, de fecha 14 de diciembre de 2015 y oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0392/2016, de fecha 17 de febrero de 2016.-----

Adicionalmente, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/727/2017, de fecha 7 de marzo de 2017, informó que los predios ubicados en Yucatán 16 e Independencia 50 y 52, se localizan en Área de





Expediente: PAOT-2016-3186-SOT-1274
y acumulado PAOT-2017-216-SOT-90
PAOT-2017-545-SOT-224
PAOT-2017-546-SOT-225

Conservación Patrimonial, de acuerdo al Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, por lo que están sujetos a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 a Áreas de Actuación. Por lo que se refiere a los predios ubicado en Yucatán 16 y 18 no ha emitido Dictamen Técnico. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, (of. PAOT-05-300/300-1529-2017, de fecha 14 de febrero de 2017), realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) en el predio ubicado en Yucatán 18, sin que a la fecha diera respuesta a la solicitud.-----

A la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, (of. PAOT-05-300/300-1529-2017 de fecha 14 de febrero de 2017 y PAOT-05-300/300-5288-2017, de fecha 22 de junio de 2017), informar las causas que motivaren la imposición de la clausura en el predio objeto de denuncia, así como las irregularidades detectadas en el sitio y remitir copia de la resolución emitida al efecto. Al respecto, mediante oficio INVEADF/CJSL/DCE/1644/2017, informo que en fecha 30 de junio de 2016 emitió Resolución Administrativa con número de expediente INVEADF/OV/DEMO/022/2016, en la que se determinó imponer la clausura total temporal del inmueble por realizar trabajos de demolición en el predio, sin acreditar la vigilancia y aval del Director Responsable de Obra, remitiendo copia simple de la Resolución.-----

Asimismo, se solicita informar si esa Coordinación a su digno cargo, ordenó el retiro de las sellos de clausura del predio investigado, e en su caso si el referido procedimiento administrativo fue impugnado y el estado que guarda -----

Mediante oficio INVEADF/CJSL/DCE/1164/2017, de fecha 10 de julio de 2017 informo que el Director de Calificación "A" de la Coordinación de Substanciación de Procedimientos informó que en cumplimiento a la suspensión ordenada por la Quinta Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México, se ordenó el levantamiento de todos los sellos de clausura colocados, en el predio objeto de investigación vinculados con el número de expediente INVEADF/OV/DEMO/022/2016.-----

A la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón, (of. PAOT-05-300/300-2060-2017, de fecha 02 de marzo de 2017), informar al cuenta con autorización para el derribo de árboles, acompañada del dictamen respectivo y la restitución correspondiente. Al respecto, mediante OAD/DGSU/DPCMA/2373/2017 de fecha 14 de marzo de 2017 informo que se identificó solicitudes ciudadanas con número de folios 022016-33311 y 1220016-322372 a las cuales se brindó atención en

En la Ciudad de México, a los 14 días del mes de marzo del 2017.
El Encargado del Despacho del Secretario de Planeación,

Lic. _____
Secretario de Planeación



Expediente: PAOT-2016-3186-SOT-1274
y acumulado PAOT-2017-216-SOT-90
PAOT-2017-546-SOT-224
PAOT-2017-548-SOT-225

fecha 28 de marzo de 2016, fecha en la que personal adscrito a esa Dirección efectuó visita ocular al sitio de referencia y levante el dictamen técnico del arbolado solicitada derivado de lo que se emitió la autorización con número de oficio DAO/DGSU/DPCMA/A760/2016, para el dembo de 2 árboles en el predio investigado.

Informes a las personas denunciadas

Mediante oficios PAOT-05-300/300-2637-2017, PAOT-05-300/300-2636-2017 y PAOT-05-300/300-2639-2017, de fecha 21 de marzo de 2017, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciadas sobre las diligencias practicadas hasta ese momento en atención a su denuncia.

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 conservación patrimonial), construcción (obra nueva) y ambiental (dembo de arbolado), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015.

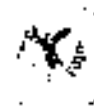
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable se tiene lo siguiente:

Desarrollo Urbano (fusión de predios y zonificación)

El Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece en sus artículos 127 y 129, que las fusiones y subdivisiones deben registrarse en los planos o láminas oficiales de alineamientos, números oficiales y derechos de vía. Las Delegaciones deben remitir a la Secretaría, cada treinta días, una copia de las licencias de fusiones o subdivisiones que expidan, para su revisión y en su caso inscripción.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos con dos accesos uno por la Calle Independencia en el cual se ostenta el número 50 y otro por la calle Yucatán que ostenta el número 18 -

18



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2016-3106-SOT-1274
y acumulado PAOT-2017-216-SOT-90
PAOT-2017-545-SOT-224
PAOT-2017-546-SOT-225**

De las imágenes obtenidas de la herramienta Google Earth, se obtuvo que previa a la fusión de dichos predios tenían nomenclatura que indicaban los números Yucatán 16 y 18, como se muestra en las siguientes imágenes: -----



Yucatán 16 (2003)



Yucatán 18 (2016)

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón remitió copia simple de la Licencia de Fusión con número de folio 4830-2015, de los predios ubicadas en Independencia 50 y 52, dichos predios tienen frente por Yucatán e Independencia, con una superficie total de 1 106.30 m², como se muestra en la siguiente imagen: -----

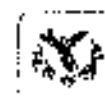


Asimismo, proporcionó copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 5195-2015, expedida en fecha 24 de noviembre de 2015, en la que se asigna al predio objeto de denuncia el número 50 de la Calle Independencia -----

Adicionalmente, del análisis del plano de alineamientos y derechos de vía número 224, proporcionado por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, se tiene que se trata de dos predios los cuales tienen frente hacia la Calle Independencia a la Calle Yucatán -----

20

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA
CALLE DE LA UNIÓN 100, PISO 10, COL. CENTRO, CDMX
TEL: 55 56 24 24 24 FAX: 55 56 24 24 24
WWW.SEDU.CDMX.GOB.MX



**Expediente: PAOT-2816-3186-SOT-1274
y acumulado PAOT-2017-216-SOT-90
PAOT-2017-546-SOT-224
PAOT-2817-546-SOT-225**

En el caso concreto, si bien en las imágenes obtenidas de Google Earth se observa que los predios objeto de denuncia asientan el número 16 y 18 de la Calle Yucatán, el alineamiento y número oficial se tiene por la Calle Independencia números 50 y 52, siendo así que el predio objeto de denuncia es el resultado la fusión de dichos predios, conformando una superficie de 1,106.30 m², la cual quedo autorizada mediante la Licencia de Fusión número 4838-2015, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 127 y 129 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

Zonificación asignada a partir de la fusión

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, a predio investigado le aplica la zonificación H 3/30 R (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 300 m²). Asimismo, se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiera de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

En razón de lo anterior, de conformidad con la zonificación aplicable H 3/30 R (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 300 m²) se permite lo siguiente:

Superficie del terreno	Superficie de exepiente	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banquetas	Número de viviendas
1,106 m ²	774.2 m ² 70 %	338 m ² equivalente a 30 %	2,222.5 m ²	3	4

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de trabajos de construcción (obra nueva) consistentes en el armado de muros y colado de la losa del sótano, con preparación para el primer nivel, con un avance de obra del 75%, la cual tiene acceso por Independencia 50 y Yucatán 10, en el acceso de Independencia 50 asienta un letrero con datos de la obra con ese domicilio, en el que se asienta, entre otros datos, Registro de Manifestación de obra tipo B, folio AOB-2201-2016, propietario Península de Yucatán 18008 S.A. de C.V.





Ahora bien en materia de conservación patrimonial, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió dictámenes técnicos favorables en materia estrictamente de conservación patrimonial para el predio ubicado en Independencia 50 mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3138/2015, de fecha 14 de diciembre de 2015, para la demolición total de una superficie de 917.41 m² en dos niveles y mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0392/2016 de fecha 17 de febrero de 2016, para el proyecto de construcción de 30 viviendas en 5 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetas de 3,383.88 m².

Para la obtención del dictamen SEDUVI/CGDAU/DPCU/0392/2016 correspondiente al proyecto de obra nueva se presentó el **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folios 02121-REJ015**, en el que se certifica la zonificación Habitacional, 5 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de Área libre (H 5/3B), na obstante de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, se dispone para el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 02121-REJ015**, el cual certifica una zonificación diversa a la señalada en el que se aportó por el Representante Legal y para el trámite del dictamen en egienda, es por H 3/3B y no así H 5/30.-----

De las documentales remitidas por la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, se desprende el oficio DAO/DGJ/122/2016, de fecha 27 de octubre de 2016 dirigido al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Delegación en el que se hace de su conocimiento que mediante oficio SEDU/UGAU/DRP/2292/2016, de fecha 6 de octubre de 2016, el Director del Registro de los Planos y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que una vez realizada la búsqueda exhaustiva en los archivos de esa Dirección se localizó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio B2121-REJO15, en el que se certifica una zonificación Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 38% mínimo de área libre, densidad restringida una vivienda por cada 300 m² de la superficie total del terreno (H 3/30/R),.....

En razón de lo anterior, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, promover las acciones legales procedentes tendientes a dejar sin efecto el dictamen técnico favorable SEDUVI/CGDAU/OPCU/0392/2016, emitida para el predio ubicado en Independencia 50, para la construcción de 30 viviendas en 5 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 3, 293.90 m², toda vez que el **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo** con folio **82121-REJD15** presentado para dicho trámite no fue emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México -----

10



**Expediente: PAOT-2816-3186-SOT-1274
y acumulado PAOT-2817-216-SOT-30
PAOT-2017-545-SOT-224
PAOT-2017-546-SOT-225**

Por otra parte, en fecha 15 de febrero de 2017, la persona denunciante aportó imágenes en las que se aprecian sellos de clausura por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, por lo que esta Subprocuraduría solicitó a dicho instituto informar las causas que motivaron la imposición de la clausura en el predio objeto de denuncia. Al respecto, remitió copia simple de la Resolución Administrativa con número de expediente INVEADF/OV/DEMO/022/2016, en la que se determinó imponer la clausura total temporal del inmueble por realizar trabajos de demolición en el predio, sin acreditar la vigilancia y aviso del Director Responsable de Obra.

Sin embargo, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informa que en cumplimiento a la suspensión ordenada por la Quinta Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México, se ordenó el levantamiento de todos los sellos de clausura colocados, en el predio objeto de investigación vinculados con el número de expediente INVEADF/OV/DEMO/022/2016.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, número de viviendas, densidades e intensidades de construcción, porcentaje de área libre y conservación patrimonial), en el predio investigado, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.

En materia de Construcción (obra nueva)

Por su parte, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Así también, el artículo 48 del mismo Reglamento, establece que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

En ese sentido, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, remitir copia simple del Registro de Manifestación de Construcción para las actividades correspondientes a obra nueva, sin embargo, informó que únicamente cuenta con el trámite de la Licencia de Construcción Especial folio 0551/2016 número VU06/006/2016/01, para la demolición



**Expediente: PAOT-2016-3106-SDT-1274
y acumulado PAOT-2017-216-SOT-90
PAOT-2017-645-SOT-224
PAOT-2017-546-SOT-226**

de dos cuerpos constructivos (salón de fiestas y viviendas), una superficie total por demeter de 917.42 m², sin que en sus archivosobre el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número AOB-2201-2016 para los trabajos correspondientes a obra nueva.-----

En conclusión los trabajos que se ejecutan en el predio objeto de investigación no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ni alguna documental que acredite dichos trabajos, lo que incumple lo dispuesto en el artículo 47 y 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

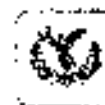
En razón de lo anterior, la Dirección General Jurídica de esa Delegación inició procedimiento de verificación en materia de construcción con número de expediente 300/UDVO/2016, en el que se detectaron inconsistencias en la Manifestación de construcción AOB-2201-2016, y en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, lo cual hizo de conocimiento a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Demarcación.-----

No obstante, se notificó a esa Dirección General Acuerdo de Admisión de Demanda promovido por Península de Yucatán 1800 S.A de C.V., en contra del procedimiento administrativo 300/UDVO/2016, en dicho juicio se concedió la suspensión, hasta en tanto se resuelva el Juicio de Nulidad II-97906/2016. En fecha 12 de mayo de 2017, se hizo de conocimiento la sentencia dictada dentro del Juicio en comento, en la cual se determinó declarar la nulidad del acto recurrido, siendo este el Acuerdo Administrativo de fecha 27 de septiembre de 2016, en la cual se ordenó realizar inspección ocular al predio investigado, sin embargo dicha sentencia no ha causado ejecutoria y se interpondrá recurso de apelación.-----

Adicionalmente mediante correo electrónico de fecha 17 de julio de 2017, la persona denunciante remitió imágenes en las que se observa la imposición de sellos de clausura de la Delegación Álvaro Obregón situación que fue corroborada por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 26 del mismo mes y año, por lo que le corresponde a la Dirección General Jurídica de esa Demarcación informar las causas que motivaron la imposición del estado de clausura en la construcción objeto de denuncia así como las irregularidades detectadas en el sitio y en su caso, remitir copia simple de la Resolución Administrativa emitida al efecto.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón que en caso de que se 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.-----

13



Expediente: PAOT-2816-3186-SOT-1274
y acumulado PAOT-2017-216-SOT-80
PAOT-2017-545-SOT-224
PAOT-2017-546-SOT-225

En materia ambiental (derribo de arbolado).

La Ley Ambiental del Distrito Federal prevé, en sus artículos 118 y 119, que para realizar la poda, derribo e trasplante de árboles se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por esta, al cual avalará la factibilidad del derribo y su restitución correspondiente.

Por su parte, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; toda derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que al derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Delegación correspondiente.

Adicionalmente, en el párrafo 9 y 10 de la referida Norma se prevé que la restitución de los árboles puede realizarse, mediante una compensación física, económica o la medida equivalente como medidas de compensación, restitución y mitigación, llevándose a cabo mediante herramienta, equipo de medición, equipo de mantenimiento, u otra necesaria para realizar trabajos de dictaminación, poda, derribo y/o trasplante de arbolado.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal suscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el derribo de arbolado en el predio objeto de investigación.

En relación con lo anterior la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón, emitió autorización DAO/DGSU/DPCMA/A/760/2816, para el derribo de 2 árboles en el predio investigado, toda vez que interfieren para la construcción del proyecto, asimismo, se entregó como restitución 1800 plantas de la especie arrayán y 1000 plantas de la especie eucalipto con una altura de 30 cm, como consta en el comprobante de restitución folio 022016-33311, de fecha 30 de marzo de 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





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-3166-SOT-1274
y acumulado PAOT-2017-216-SOT-99
PAOT-2017-545-SOT-224
PAOT-2017-546-SOT-225

México, 99 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 493 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El predio objeto de denuncia cuenta con una superficie de 1,196.39 m², lo que es el resultado de una fusión de 2 predios ubicados en Calle Independencia 50 y 52, Colonia Puebla Tizapan, Delegación Álvaro Obregón, autorizado mediante la Licencia de Fusión número 4830-2015, por la Delegación Álvaro Obregón y asignando mediante Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 65195-2015, el número 50 de la Calle Independencia.-----
2. Al predio investigado de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esta Delegación, le aplica la zonificación H 3/30 R (Habitacional, 3 niveles máxima de construcción, 30% mínimo de áreas libre, densidad Restringida: una vivienda cada 300 m²) y se localiza en zona patrimonial, por lo que está sujeto a los Normas de Ordenación número 4 aplicable en áreas de situación, por lo tanto cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, se desprende que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 62121-REJO15, el cual certifica la zonificación antes descrita.-----

3. Durante las reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de trabajos de construcción con un avance de obra del 25%, actualmente cuenta con sellos de cisuras de la Delegación Álvaro Obregón.-----
4. La Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió dictámenes técnicos favorables en materia estrictamente de conservación patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3138/2015, para la demolición total de una superficie de 917.41 m² en dos niveles y SEDUVI/CGDAU/DPCU/0392/2016 y para el proyecto de construcción de 39 viviendas en 5 niveles, en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 3,393.80 m².-----
5. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, promover las acciones legales procedentes tendientes a dejar sin efecto el dictamen técnico favorable SEDUVI/CGDAU/DPCU/0392/2016, emitido para el predio ubicado en Independencia 50, toda

Procuraduría Anticorrupción y de Transparencia, Procuraduría de la CDMX
Subprocuraduría de Gestión y Atención al Ciudadano
Sección de Asesoría Jurídica
Calle Juárez, Centro Histórico, Ciudad de México
Código Postal: 06000, México, D.F.
Teléfono: 55 5340 1111
www.psa.cdmx.gob.mx



Expediente: PAOT-2016-3186-SOT-1274
y acumulada PAOT-2017-216-SOT-90
PAOT-2017-545-SOT-224
PAOT-2017-546-SOT-225

vez que el Certificado Única de Zonificación de Uso de Suelo con folio 82121-REJO15, zonificación Habitacional, 5 niveles máxima de construcción, 30% mínimo de áreas libre (H 5/30), presentado para dicho trámite, no fue emitida por esa Secretaría.

6. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México emitió Resolución Administrativa con número de expediente INVEADF/OV/DEMO/022/2016, en la que se determinó imponer la clausura total, por realizar trabajos de demolición en el predio, sin acreditar la vigencia y aval del Director Responsable de Obra, no obstante en cumplimiento a la suspensión ordenada por la Quinta Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México, se ordenó anular la imposición de todos los sellos de clausura colocados.
7. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, número de viviendas, densidades e intensidades de construcción, porcentaje de área libre y conservación patrimonial), en el predio investigado, imponer medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.
8. Los trabajos de demolición cuentan con Licencia de Construcción Especial VU06/006/2016/01 y con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/3138/2015, de fecha 14 de diciembre de 2015, para la demolición de una superficie de 17.41 m².
9. El proyecto no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para los trabajos de obra nueva que se ejecutan en el predio investigado, por lo que en caso de que se pretenda la regularización de la obra objeto de denuncia, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
10. La Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón, inició procedimiento con número de expediente 300/UDVO/2016, en materia de construcción, no obstante el representante legal interpuso juicio de nulidad II-97906/2016, en el que se concedió la suspensión solicitada por la parte actora.
11. Corresponde a la Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón, informar las causas que motivaron la imposición del estado de clausura en la construcción objeto de denuncia, así como las irregularidades detectadas en el sitio.





CDMX
Ciudad de México

Expediente: PAOT-2016-3186-SOT-1274
y acumulado PAOT-2017-216-SOT-90
PAOT-2017-545-SOT-224
PAOT-2017-546-SOT-225

*2 El derribo de 2 árboles realizado en el predio investigado, contó con Autorización número DAO/DGSU/DPCMA/A/160/2016 y se entregaron como restitución 1000 plantas de la especie anayan y 1000 plantas de la especie evónimo, lo cual consta en el comprobante de restitución folio 072016-33311.

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 substancian 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, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y la Dirección General Jurídica, ambas de la Delegación Álvaro Obregón para los efectos precisados en el apanado que antecede.

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.

Así lo proveyo y firma por quintuplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.