

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

29 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 y 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-2017-2196-SOT-913, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de julio de 2017, una persona en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Luis Kuhne número 48, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón; admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de julio de 2017.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos y se informó a la persona denunciante 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.-----

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

En materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva)

Respecto a los hechos objeto de la denuncia, esta Subprocuraduría emitió Resolución Administrativa en fecha 09 de septiembre de 2016, dentro del expediente PAOT-2016-2013-SOT-802, el cual fue abierto para su investigación derivado de una denuncia presentada con antelación por los mismos hechos; en la que se resolvió lo siguiente:-----



PAOT

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 1 de 5



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-2196-SOT-913

"(...)

1. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Luis Kuhne número 48, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, se constató la construcción de un inmueble de 6 niveles de altura el cual cuenta con sellos de Clausura por parte de la Delegación Álvaro Obregón y del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Asimismo se observó que se realizaban trabajos de construcción en etapa de acabados.-----
2. Al inmueble de referencia, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón vigente, le corresponde la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad MB: muy baja, una vivienda por cada 200 m² de la superficie total del terreno), por lo que al contar con 6 niveles de altura, rebasa en 3 niveles de altura la zonificación aplicable.-----
3. En virtud de lo anterior, con fundamentos en los incumplimientos documentados y acreditados en el expediente, en materia de desarrollo urbano (zonificación), el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México emitió resolución administrativa INVEADF/OV/DUYUS/2052/2015 de fecha 1° de abril del año en curso, misma que resolvió imponer estado de clausura al inmueble ubicado en calle Luis Kuhne número 48, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, así como reposición de sellos de clausura en fecha 30 de junio de 2016 y la demolición excedente. No obstante lo anterior, del último reconocimiento de hechos se constató trabajos de construcción en etapa de acabados en el inmueble de referencia.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación urgentes en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de imponer las medidas cautelares para evitar que continúe la obra que se realiza en el inmueble objeto de la denuncia, toda vez que excede el número de niveles de altura permitidos en la zonificación conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón y de continuar desarrollándose, dificultaría el cumplimiento de la normatividad aplicable, constatando que se respete el estado del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2052/2015 de fecha 1° de abril del año en curso, solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-7457-2016.-----
5. El inmueble objeto de la denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción AOB-1703-2015 de fecha 9 de abril de 2015, para un proyecto para 1 vivienda en 3 niveles de altura con una superficie de desplante de 112 m², superficie total por construir de 305.30 m² y con un porcentaje de área libre de 201.50 m² es decir 64.27 %.-----
6. Los trabajos de construcción que se realizan en el inmueble de referencia, no se apegaron al Registro de Manifestación de Construcción referido en el numeral anterior, toda vez que se construyeron 6 niveles de altura y el referido registro indica que se construirían 3 niveles de altura, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, dar cumplimiento a su Resolución Administrativa 664/UDVO/2014 de fecha 9 de diciembre de 2015, en la que se ordenó clausura de los trabajos de construcción y la demolición correspondiente, así como realizar visita de verificación en materia de construcción a fin de constatar se respete el estado de clausura impuesto y en el supuesto de no corroborarlo, valorar la presentación de denuncia penal, toda vez que personal adscrito a esta Entidad, observó que se realizan trabajos de construcción en el inmueble investigado, lo que solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-7263-2016, imponiendo las sanciones correspondientes de conformidad con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México vigente.-----
7. Corresponde a la Comisión de Admisión de Directores de Obras y Corresponsables, a través de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México,



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 5



constituirse en la Comisión Dictaminadora de Sanciones e iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 1772, por las razones de hecho y derecho señaladas, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan, de conformidad con los artículos 42 y 45 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que se registró Manifestación de Construcción, para un proyecto de 1 vivienda en 3 niveles de altura y se está efectuando un inmueble de 6 niveles, excediendo por 3 niveles de altura a lo registrado y a la altura permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.-----

8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, considerar la negativa en caso de que se realice la solicitud de Registro de obra Ejecutada para el inmueble ubicado en calle Luis Kuhne número 48, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, prevista en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que la obra de referencia rebasa los niveles permitidos en la zonificación vigente.-----

(...)"

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en fecha 10 de agosto de 2017, de lo que se levantó el acta circunstanciada respectiva, en la que se hizo constar entre otros aspectos, la existencia de un inmueble de 6 niveles de altura, el cual se encuentra habitado y sin actividades de obra ni letrado de registro de manifestación de construcción. Cabe mencionar que el sitio cuenta con sellos de clausura, impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2052/2015.-----

En virtud de lo anterior, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se desprende que en el inmueble ubicado en Calle Luis Kuhne número 48, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, se constató la existencia de un inmueble habitado de 6 niveles de altura, el cual cuenta con sellos de "CLAUSURA", por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México bajo número de procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2052/2015, por lo que le corresponde substanciarlo e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

Aunado a lo anterior, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, emitió la resolución administrativa 664/UDVO/2014 para el predio investigado en fecha 9 de diciembre de 2015, en la que determinó conservar el estado de clausura total temporal de los trabajos de construcción investigados y apercibió al propietario y/o poseedor que en caso de no exhibir la documentación con la cual acredite la legalidad de los trabajos que se realizan se procederá a su demolición, misma que ha quedado firme.-----

Por otra parte, mediante los oficios PAOT-05-300/300-7869-2016, PAOT-05-300/300-8565-2016 y PAOT-05-300/300-5017-2017, de fechas 15 de septiembre y 06 de octubre de 2016, así como 15 de junio de 2017, respectivamente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 1772, y en su caso imponer las sanciones que conforme a derecho procedan.-----





Al respecto, 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 inmueble objeto de denuncia, ubicado en Luis Kuhne número 48, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, le aplica la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad MB: muy baja, una vivienda por cada 200 m2 de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se desprende que en el inmueble ubicado en Calle Luis Kuhne número 48, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, se constató la existencia de un inmueble habitado de 6 niveles de altura, el cual cuenta con sellos de "CLAUSURA", por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México bajo número de procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2052/2015.-----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2052/2015, y en su caso, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
4. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón emitió la resolución administrativa 664/UDVO/2014 para el predio investigado en fecha 9 de diciembre de 2015, en la que determinó conservar el estado de clausura total temporal de los trabajos de construcción investigados y apercibió al propietario y/o poseedor que en caso de no exhibir la documentación con la cual acredite la legalidad de los trabajos que se realizan en el inmueble objeto de denuncia, se procederá a su demolición, misma que ha quedado firme.-----
5. Mediante los oficios PAOT-05-300/300-7869-2016, PAOT-05-300/300-8565-2016 y PAOT-05-300/300-5017-2017, de fechas 15 de septiembre y 06 de octubre de 2016, así como 15 de junio de 2017, respectivamente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 1772, y en su caso imponer las sanciones que conforme a derecho procedan.-----

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 y VI, 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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón. -----

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.-----

JELN/MBG/CRLG

