

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 FEB 2018

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 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-2017-2105-SOT-878, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de julio 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, ejerciendo 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), en materia de construcción (obra nueva, protección a colindancias y separación de colindancias) y en materia de protección civil derivado de las actividades de obra que se realizan en calle Picagregos números 56 y 60, colonia Lomas de las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de julio de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva, protección a colindancias y separación de colindancias) y en materia de protección civil, como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón vigente. -----

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)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en calle Picagregos números 56 y 60, colonia Lomas de las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, se constataron



2 predios delimitados donde se llevaron a cabo trabajos de obra nueva consistentes en 3 niveles de altura bajo nivel de banquetta y la construcción de los accesos sobre nivel de banquetta. -----
Al respecto y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, para el predio ubicado en calle Picagregos número 56, la superficie total del predio es de 186.58 m², de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-5336-2016 y para el ubicado en calle Picagregos número 60 la superficie total del predio es de 183.52 m², conforme al Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-5341-2016, y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que a los predios investigados les corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad (Baja 1 vivienda cada 100 m²) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Predio	Zonificación	Superficie del predio	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	Niveles	Viviendas]
			m ²	%	m ²	%				
Picagregos 56	H3/30/B	186.58	55.97	30	130.60	70	391.81	2.1	3	2
Picagregos 60	H3/30/B	183.52	55.05	30	128.46	70	385.39	2.1	3	2

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, los predios objeto de la denuncia cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 37185-151TRNO16 de fecha de expedición 07 de junio de 2016 y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 37191-151TRNO16 de fecha de expedición 07 de junio de 2016 el cual confirma la zonificación aplicable referida. -----

Por otra parte, es de señalar que los predios objeto de la denuncia cuentan con una pendiente descendente por lo que son susceptibles la aplicación de la Norma General de Ordenación Número 2 para "Terrenos con pendiente Natural en Suelo Urbano" que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón vigente que el número de niveles que señala la zonificación deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante, asimismo, indica que en predios con pendiente mayor al 30 % y menor al 65% será factible incrementar la altura hasta 7 niveles ó 21 m de altura, a partir del desplante de la construcción hasta el nivel de terreno, sin excavar el terreno natural bajo el nivel de banquetta. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que a los predios ubicados en calle Picagregos números 56 y 60, colonia Lomas de las Águilas, Delegación Álvaro Obregón les corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad (Baja 1 vivienda cada 100 m²) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente, asimismo cuentan con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 37185-151TRNO16 de fecha de expedición 07 de junio de 2016 y con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 37191-151TRNO16 de fecha de expedición 07 de junio de 2016, para cada uno de los predios respectivamente en las que se asentó la zonificación aplicable al caso. -----



2.- En materia de construcción (obra nueva, protección a colindancias y separación de colindancias)

A. Obra nueva

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en fecha 25 de julio de 2017, en calle Picagregos números 56 y 60, colonia Lomas de las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, se constataron 2 predios delimitados donde se llevaron a cabo trabajos de obra nueva consistentes en 3 niveles de altura bajo nivel de banquetta, en el exterior del predio exhibía letrero de obra y sellos de clausura colocados por Delegación Álvaro Obregón. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la delegación Álvaro Obregón cuenta para el predio ubicado en calle Picagregos número 56 con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio AOB-5336-2016 registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 37185-151TRNO16, asimismo, para el predio ubicado en calle Picagregos número 60 cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-5341-2016 registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 37191-151TRNO16, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Predio		Sup. de predio m²	Área Libre		Desplante		Sup. de Const. Cuantificable m²	Sup. de Const. (a.n.b.) m²	Niveles (b.n.b.)	Viviendas	Cajones
			m²	%	m²	%					
Picagregos 56	RMC-AOB-5336-2016	186.58	56.05	30.04	130.53	69.96	384.43	7.37	3	1	3
	CÚZUS folio 37185-151TRNO16	186.58	55.97	30	130.60	70	391.81	-	3	1	-
Picagregos 60	RMC-AOB-5341-2016	183.52	55.66	30.33	127.86	69.67	378.01	7.38	3	1	3
	CÚZUS folio 37191-151TRNO16	183.52	55.05	30	128.46	70	385.39	-	3	1	-

No obstante lo anterior, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón informó que para el predio ubicado en calle Picagregos número 56 se ejecutó el procedimiento administrativo número 058/17 encontrando obra nueva en proceso y presentando el visitado documentación que avalaba la misma y para el predio ubicado en calle Picagregos número 60 se ejecutó el procedimiento administrativo número 309/16 encontrando obra nueva en proceso y presentando el visitado documentación que avalaba la misma, por lo que se encuentran pendientes de resolver. -----

Asimismo, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en fechas 14 de agosto y 06 de diciembre ambos de 2017, en los predios investigados se constató que los sellos habían sido retirados y que se continuaban con los trabajos de construcción en ambos predios.---

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Picagregos número 56 cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-5336-2016, para un proyecto de una vivienda en 3



niveles bajo nivel de banqueta habitables y un nivel sobre nivel de banqueta utilizado para accesos y estacionamiento, en una superficie cuantificable de 384.43 m², desplante de 130.60 m², área libre 56.05 m² y 3 cajones de estacionamiento y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 37185-151TRNO16, lo que se apega a la zonificación aplicable al caso. Asimismo, para el predio ubicado calle Picagregos número 60 cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-5341-2016, para un proyecto de una vivienda en 3 niveles bajo nivel de banqueta habitables y un nivel sobre nivel de banqueta utilizado para accesos y estacionamiento, en una superficie cuantificable 378.01 m², desplante de 127.86 m², área libre 55.66 m² y 3 cajones de estacionamiento y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 37191-151TRNO16, lo que se apega a la zonificación aplicable al caso. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón substanciar los procedimientos administrativo número 058/17 y número 309/16 en materia de construcción iniciados a los predios motivo de denuncia respecto a los trabajos de obra nueva realizados. -----

B. Protección a colindancias

Durante de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en los predios objeto de la denuncia, se constataron trabajos de construcción de una obra nueva consistente en dos niveles bajo nivel de banqueta y la preparación para un tercer nivel en ambos predios, por lo que no se pudo constatar si contó con protección a colindancias durante el proceso de excavación. -----

Es de señalar que durante el proceso de excavación de una obra nueva se deberá de investigar el tipo y las cimentaciones de los inmuebles colindantes a la obra para tomar las precauciones necesarias por medio de medidas de protección a colindancias para evitar posibles afectaciones a dichos inmuebles de conformidad con el artículo 172 y 208 del Reglamento para la Ciudad de México. -----

En este sentido, los predios motivo de denuncia cuentan con Estudio de Mecánica de Suelos y Plano de Estabilización de Terreno y anclajes presentados para el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-5336-2016 y Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-5341-2016 ante la Delegación Álvaro Obregón, de las que se desprende que para realizar trabajos de construcción en los predios investigados se llevó a cabo el anclado de vigas, corte de colocación de anclajes para terrenos colindantes excavación en 60° en rellenos y 70° en terreno natural y malla electrosoldada y concreto lanzado. -----

En razón de lo anterior, para trabajos de construcción de obra nueva que se realizan en los predios investigados contaron con el proyecto constructivo de protección a colindancias. -----

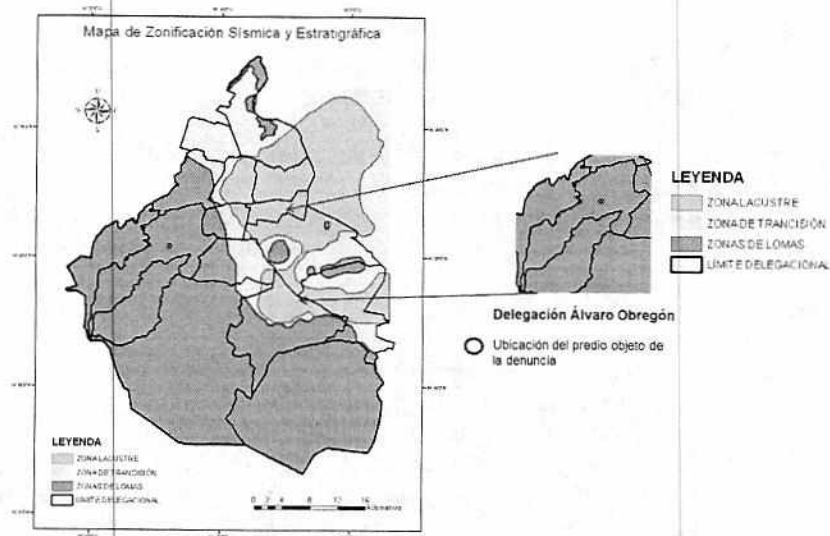
C. Separación de colindancias

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, desde la vía pública se desprende que las construcciones marcadas con los números 56 y 60 se encuentran colindantes con una separación de 10.40 centímetros entre ellas, en el costado poniente la construcción con el número 56 colinda con un predio baldío, por lo que no existe colindancia con algún inmueble



existente, por otro lado la construcción con el número 60 al costado oriente colinda con un inmueble y cuenta con un separación de 10.50 centímetros. -----

Al respecto, los inmuebles motivo de denuncia cuentan con 3 niveles de altura bajo nivel de banquetta y una altura de 13.00 metros, al encontrarse en zona I (transición), aplica el coeficiente 0.08, y de conformidad con el método simplificado de análisis sísmico establecida en la Normas Técnicas Complementarias para diseño por sismo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se obtiene lo siguiente: -----



Método simplificado de análisis sísmico		
H Altura de la construcción	Coeficiente aplicable en zona I	Separación de colindancias mínima requerida
13.00 m= 13,000 mm	0.08	1040 mm= 10.40 cm

Por lo anterior, se desprende que los inmuebles ubicados en calle Picagregos números 56 y 60 colonia Lomas de las Águilas, Delegación Álvaro Obregón cuentan con separación de colindancias de 10.40 entre ellos y la construcción con el número 60 al costado oriente colinda con un inmueble con una separación de 10.50 centímetros, lo cual es acorde a los 10.40 centímetros requeridos conforme al Método simplificado de análisis sísmico y a la separación mínima de 10.40 centímetros, asimismo, si bien es cierto que en las colindancias norte y poniente de los predios motivo de denuncia, no existe construcción alguna, el proyecto deberá contar con separación mínima de 10.40 centímetros, conforme



a las Normas Técnicas Complementarias para diseño por sismo del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

3.- En materia de protección civil

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en calle Picagregos números 56 y 60, colonia Lomas de las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, se constataron 2 predios delimitados donde se llevaron a cabo trabajos de obra nueva consistentes en 3 niveles de altura bajo nivel de banqueteta y la construcción de los accesos sobre nivel de banqueteta. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Delegación Álvaro Obregón informó que para los predios motivo de denuncia no cuenta con Programa Interno de Protección Civil correspondiente. -----

En este sentido, la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Delegación Álvaro Obregón emitió opinión técnica en materia de protección civil DAO/DPCZAR/CZAR/2188/2017 de fecha 11 de septiembre de 2017, en la que determinó como el resultado de la revisión ocular realizada a los predios objeto de la denuncia, que las construcciones en proceso se observan estables. -----

En virtud de lo anterior, en los predios ubicados calle Picagregos números 56 y 60, colonia Lomas de las Águilas, Delegación Álvaro Obregón cuenta con opinión técnica en materia de protección civil DAO/DPCZAR/CZAR/2188/2017 de fecha 11 de septiembre de 2017, en la que se determinó que los predios objeto de la denuncia, no aparentan riesgo para las colindancias, no obstante, deberán mantener las construcciones en constante vigilancia, a través de las áreas competentes, para que los responsables de la obra, se apeguen estrictamente a lo establecido en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México para la Ciudad de México vigente y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en calle Picagregos números 56 y 60, colonia Lomas de las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, se constataron 2 predios delimitados donde se llevaron a cabo trabajos de obra nueva consistentes en 3 niveles de altura bajo nivel de banqueteta y la construcción de los accesos sobre nivel de banqueteta. En el exterior del predio se observó letrero de obra. -----
2. A los predios objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente les aplica la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad (Baja 1 vivienda cada 100 m²). -----



3. Los predios objeto de la denuncia cuentan con una pendiente descendente por lo que son susceptibles la aplicación de la Norma General de Ordenación Número 2 para "Terrenos con pendiente Natural en Suelo Urbano" que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón vigente que el número de niveles que señala la zonificación deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante, asimismo, indica que en predios con pendiente mayor al 30 % y menor al 65% será factible incrementar la altura hasta 7 niveles ó 21 m de altura, a partir del desplante de la construcción hasta el nivel de terreno, sin excavar el terreno natural bajo el nivel de banqueteta. -----
4. El predio ubicado en calle Picagregos número 56, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-5336-2016, para un proyecto de una vivienda en 3 niveles bajo nivel de banqueteta habitables y un nivel sobre nivel de banqueteta utilizado para accesos y estacionamiento, en una superficie cuantificable de 384.43 m², desplante de 130.60 m², área libre 56.05 m² y 3 cajones de estacionamiento y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 37185-151TRNO16, lo que se apega a la zonificación aplicable al caso. -----
5. El predio ubicado calle Picagregos número 60, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-5341-2016, para un proyecto de una vivienda en 3 niveles bajo nivel de banqueteta habitables y un nivel sobre nivel de banqueteta utilizado para accesos y estacionamiento, en una superficie cuantificable 378.01 m², desplante de 127.86 m², área libre 55.66 m² y 3 cajones de estacionamiento y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 37191-151TRNO16, lo que se apega a la zonificación aplicable al caso. -----
6. Los inmuebles motivo de investigación cuentan con separación de colindancias de 10.40 entre ellos y la construcción con el número 60 al costado oriente colinda con un inmueble con una separación de 10.50 centímetros, lo cual es acorde a los 10.40 centímetros requeridos conforme al Método simplificado de análisis sísmico y a la separación mínima de 10.40 centímetros, asimismo, si bien es cierto que en las colindancias norte y poniente de los predios motivo de denuncia, no existe construcción alguna, el proyecto deberá contar con separación mínima de 10.40 centímetros, conforme a las Normas Técnicas Complementarias para diseño por sismo del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
7. Los trabajos de construcción de obra nueva que se realizan en los predios investigados contaron con el proyecto constructivo de protección a colindancias. -----
8. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón substanciar los procedimientos administrativo número 058/17 y número 309/16 en materia de construcción iniciados a los predios motivo de denuncia respecto a los trabajos de obra nueva realizados. ----
9. Los predios motivo de denuncia cuentan con opinión técnica en materia de protección civil DAO/DPCZAR/CZAR/2188/2017 de fecha 11 de septiembre de 2017, en la que se determinó que los predios, no aparentan riesgo para las colindancias, no obstante, deberán mantener las construcciones en constante vigilancia, a través de las áreas competentes, para que los responsables de la obra, se apeguen estrictamente a lo establecido en el Reglamento de



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2105-SOT-878

Construcciones de la Ciudad de México para la Ciudad de México vigente y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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 a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica ambas 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. -----



JEL/MBC/SMT/BCP

