

Expediente: PAOT-2021-5946-SOT-1274

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 NOV 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2 y 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-5946-SOT-1274, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 18 de noviembre de 2021, 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (excavación y obra nueva), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida 29 de Octubre manzana 253 lote 29, Colonia Lomas de la Era, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de diciembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (excavación y obra nueva), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano y construcción (excavación, obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones todos de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.



Expediente: PAOT-2021-5946-SOT-1274

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

1.- En materia de desarrollo urbano y construcción (excavación y obra nueva)

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y su Reglamento; este Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil; asimismo, se aplicará de manera supletoria al presente Reglamento, la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, además de las disposiciones mencionadas en este ordenamiento.

El artículo 47 del Reglamento en comento, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----

Ahora bien el artículo 55 del Reglamento de mérito establece que para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, desmantelar una obra o instalación, colocar tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio, así como para realizar estas actividades en suelo de conservación, previo al inicio de estos trabajos se debe tramitar la Licencia de Construcción Especial. ---

Así mismo, el artículo 57 fracción V del multicitado Reglamento, establece que las licencias de construcción especial que se regulan son las excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de un metro. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, al predio ubicado en Avenida 29 de Octubre manzana 253 lote 29, Colonia Lomas de la Era, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 30 % mínimo de área libre y densidad Baja una vivienda cada 100 m² de terreno). -----

Adicionalmente, al inmueble referido le aplica la Norma Técnica para Zonas de Riesgo, la cual establece que aquellos casos de proyectos localizados en las zonas señaladas en el plano D2- "Riesgos y Vulnerabilidad", incluido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón y que requieran realizar algún tipo de obra referente a ampliaciones y/o construcción de niveles adicionales, deberán cumplir con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas



Expediente: PAOT-2021-5946-SOT-1274

Complementarias y, adicionalmente, previo al inicio de las obras, deberán contar con Estudio de Mecánica de Suelos y/o Geotecnia; que contenga antecedentes de situación de riesgo del predio y/o zona, que permitan realizar una valoración sobre la posibilidad o no de construir en el mismo, Opinión de la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Alcaldía Álvaro Obregón, Opinión Técnica de Riesgo emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Política Urbanística y contar con el aval de un Director Responsable de Obra. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en la parte posterior del predio denunciado un inmueble de tres niveles de altura de reciente construcción, en la terraza del segundo nivel se advierten tabiques rojos así como bovedillas de concreto, no se constataron trabajos de excavación, no se advierte lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giraron oficios dirigidos al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de Obra del inmueble denunciado. -----

Al respecto, una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta mediante correo electrónico de fecha 30 de agosto de 2022, realizó las siguientes manifestaciones: -----

"(...) no contamos con ningún permiso y/o autorización pues de ninguna manera han realizado ninguno de los trabajos mencionados en el requerimiento (...) si han realizado trabajos de repellado debido a las recientes lluvias (...)" . -

Por otra parte, la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Álvaro Obregón informó mediante oficio CDMX/AÁO/DUGIRPC/CZAR/353/2023 de fecha 15 de marzo de 2023, lo siguiente: -----

"(...) después de la búsqueda exhaustiva en los archivos del área, no se encontraron antecedentes de Opiniones Técnicas, emitidas para el predio de referencia (...)" .

Asimismo, la Dirección de Control Territorial de la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DCT/4755/2023 de fecha 26 de mayo de 2023, lo siguiente: -----

"(...) De la búsqueda realizada en los acervos documentales con los que cuenta esta Dirección General a mi cargo, a partir de las referencias manifestadas, no se encontró documento oficial en el que haya emitido Opinión Técnica de Riesgo asociada la aplicación de la Norma de Ordenación



Expediente: PAOT-2021-5946-SOT-1274

Particular para zonas de Riesgo para la realización de alguna obra de construcción, ampliación, demolición, adición de niveles o procedimiento administrativo asociado respecto del inmueble denunciado (...).

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó mediante oficio CDMX/AÁO/DGODU/2188 de fecha 17 de marzo de 2023, lo siguiente:

“(...) realizaron la búsqueda en los registros y archivos correspondientes, no encontrando trámite alguno (...)

Por lo antes expuesto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, ejecutar visita de verificación en materia de construcción al inmueble denunciado. Al respecto, la Dirección de Verificación Administrativa de esa Unidad Administrativa mediante oficio AÁO/DGG/DVA/6282/2023 de fecha 19 de octubre de 2023, informó que realizó visita de verificación bajo el número de expediente AÁO/DGG/DVA/JCA-OVO/0604/2022, con fecha de orden de visita 17 de octubre de 2022, procedimiento que se encuentra en sustanciación.

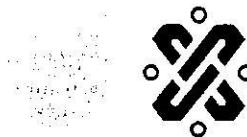
Del análisis de lo anterior se deriva que, en el inmueble objeto de investigación se realizaron trabajos consistentes en la construcción de un inmueble de tres niveles en la parte posterior del predio; trabajos de ampliación que requieren de un Registro de Manifestación de Construcción de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

En conclusión, los trabajos de ampliación que se ejecutaron en el inmueble denunciado no contaron con Opinión Técnica de Riego ni Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo en lo dispuesto en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y con el artículo 47 del Reglamento de Construcción, ambos para la Ciudad de México.

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón substanciar y emitir resolución administrativa en el procedimiento número AÁO/DGG/DVA/JCA-OVO/0604/2022, e imponer las sanciones procedentes.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, considerar ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Técnica para Zonas de Riesgo, e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponde.

Cabe señalar que del 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,



Expediente: PAOT-2021-5946-SOT-1274

85 fracción X y 89 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 Avenida 29 de Octubre manzana 253 lote 29, Colonia Lomas de la Era, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 30 % mínimo de área libre y densidad Baja una vivienda cada 100 m² de terreno). -----

Adicionalmente, al inmueble referido le aplica la Norma Técnica para Zonas de Riesgo, la cual establece que aquellos casos de proyectos localizados en las zonas señaladas en el plano D2- "Riesgos y Vulnerabilidad", incluido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón y que requieran realizar algún tipo de obra referente a ampliaciones y/o construcción de niveles adicionales, deberán cumplir con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias y, adicionalmente, previo al inicio de las obras, deberán contar con Estudio de Mecánica de Suelos y/o Geotecnia; que contenga antecedentes de situación de riesgo del predio y/o zona, que permitan realizar una valoración sobre la posibilidad o no de construir en el mismo, Opinión de la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Alcaldía Álvaro Obregón, Opinión Técnica de Riesgo emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Política Urbanística y contar con el aval de un Director Responsable de Obra. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en la parte posterior del predio denunciado un inmueble de tres niveles de altura de reciente construcción, en la terraza del segundo nivel se advierten tabiques rojos así como bovedillas de concreto, no se constataron trabajos de excavación, no se advierte lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. Los trabajos de ampliación que se ejecutaron en el inmueble denunciado incumplen con lo dispuesto por los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y con el artículo 43 del Reglamento de Contracciones, ambos para la Ciudad de México, toda vez que no contaron con Opinión Técnica de Riesgo ni Registro de Manifestación de Construcción. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón substanciar y emitir resolución administrativa en el procedimiento número AÁO/DGG/DVA/JCA-OVO/0604/2022, e imponer las sanciones procedentes. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, considerar ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento



Expediente: PAOT-2021-5946-SOT-1274

de la Norma Técnica para Zonas de Riesgo, e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponde. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

R E S U E L V E -----

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 Alcaldía Álvaro Obregón, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Director de Atención e Investigación de Ordenamiento Territorial "A", en suplencia por ausencia temporal de la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracción X, 15 Bis 6 y 15 Bis 9 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en relación con los artículos 2 fracción XXXVI, 4 y 56 de su Reglamento. -----