



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta de marzo de dos mil quince. -----

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-142-SOT-33, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha nueve de enero de dos mil quince, una persona que omitió manifestarse con respecto a la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta institución "(...) se lleva a cabo la construcción de una casa sin exhibir manifestación de construcción y al parecer sobre pasa los niveles permitidos (...)" en el predio ubicado en Calle Peñas número 505, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha veintitrés de enero de dos mil quince, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo y construcción por la obra que se realiza en Calle Peñas número 505, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2014-142-SOT-33, notificándose a la persona denunciante el once de febrero de dos mil quince, vía electrónica. -----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del acuerdo citado en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, desde las inmediaciones del predio citado, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas en la que se asentó lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha dieciséis de enero de dos mil quince. "(...) Se observa un predio (...) delimitado en algunas partes (...) con portones metálicos de la misma altura (...) Tras recorrido por el frente del predio, objeto de la denuncia, no se constata letrero de obra visible, sin embargo, se observa la ejecución de actividades de construcción de (obra nueva) por alrededor de 4 trabajadores, consistentes en el desplante de cuerpo constructivo con un porcentaje de avance aproximado de 70% de muros de tabique rojo recocido confinados en marcos rígidos de concreto armado y entrepiso de losafácil (paneles de poliestireno expandido reforzados con canaletas de acero con una capa de compresión de concreto) en un área de desplante de aproximadamente 30 m por 20 m. Al momento de la presente diligencia, se encuentra en proceso de construcción de desplante del tercer nivel, mientras que los niveles inferiores se encuentran en obra negra. En el extremo poniente se observa la preparación para el desplante del tercer nivel, consistente en el armado de castillos, a su vez en esta área se aprecia parte del entrepiso apuntalado con polines. Posteriormente, a través de un resquicio entre las lonas de vinil, se aprecia al interior del predio objeto de la denuncia, y se observa la disposición de materiales de la construcción como un montículo de arena y tarimas para la



cimbra de la losa de entrepiso. Asimismo, se observa la existencia de un semisótano, que se encuentra en obra negra (...)". -----

Mediante el oficio PAOT-05-300/320-634-2015 de fecha cuatro de febrero de dos mil quince, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano, informar si emitió Certificados Únicos de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio de referencia. Sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a tal requerimiento. -----

Mediante el oficio PAOT-05-300/320-635-2015 de fecha cuatro de febrero de dos mil quince, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón, realizar visita de verificación en materia de construcción en el predio ubicado en Calle Peñas número 505, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, toda vez que no cuenta con registro de Manifestación de Construcción visible y se está construyendo un tercer nivel, no obstante la zonificación le permite 2 niveles, remitiendo copia de las actuaciones. -----

Al respecto, en fecha dos de marzo de dos mil quince, se recibió en esta Entidad el oficio número DAO/DGJ/UDVO/800/2015 a través del cual el jefe de Unidad Departamental de Verificación de Obras de la Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón, informó que inició procedimiento administrativo con número de expediente 352/UDVO/2014 para el inmueble ubicado en Peñas número 505, actualmente se encuentra en proceso de valoración y calificación para emitir la resolución administrativa que a derecho corresponda. -----

Mediante el oficio PAOT-05-300/320-636-2015 de fecha cuatro de febrero de dos mil quince, esta Subprocuraduría solicitó a la Director General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, informar en sus archivos obra Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva del Proyecto, Certificado de Uso de Suelo, y la Constancia de Alineamiento y Número Oficial para el predio objeto de la denuncia. -----

Al respecto, en fecha veintiséis de febrero de dos mil quince se recibió en esta Entidad el oficio número DAO/DGODU/CDU/0193/2015 de fecha veinticuatro del mismo mes y año, a través del cual la Coordinación de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón informó que no se encontró antecedente alguno de que se haya registrado a través de la ventanilla única delegacional trámite alguno de que se haya registrado a través de la ventanilla única delegacional trámite alguno para el predio objeto de la denuncia. -----

Mediante el oficio PAOT-05-300/320-649-2015 de fecha cuatro de febrero de dos mil quince, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, realizar visita de verificación en materia de uso de suelo por la ejecución de una obra en la que se está construyendo un tercer nivel, no obstante la zonificación le permite 2 niveles en el predio objeto de la denuncia, imponiendo en su caso las medidas y sanciones procedentes, remitiendo a esta Entidad el soporte documental de las acciones realizadas. -----

Al respecto, en fecha cinco de marzo de dos mil quince mediante el oficio número INVEADF/DVMAC/1340/2015 de fecha dos del mismo mes y año, la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa informó que en fecha dieciocho de febrero del año dos mil quince, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto de Verificación Administrativa, ejecutó la visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/314/2015 correspondiente al predio ubicado en Calle Peñas número 505,



Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón y que las constancias derivadas de la diligencia han sido remitidas a la Dirección de Substanciación de ese Instituto para su legal calificación. -----

Mediante oficio número PAOT-05-300/320-103-2015 de fecha seis de marzo de dos mil quince, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su denuncia, dicho oficio se notificó a la persona denunciante en fecha seis de marzo dos mil quince, vía electrónica y estrados.---

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados en el presente expediente se refiere presuntos a incumplimientos en materia de uso de suelo y construcción por la obra que se realiza en Calle Peñas número 505, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón.-----

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

De las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables. -

Del uso de suelo

La Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal, dispone en su artículo 43, 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. -----

Asimismo, en su artículo 3 fracción XXV y 48 de la Ley en cita, señala que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamiento humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.-----

Cabe señalar, que al predio motivo de la presente denuncia ubicado en Calle Peñas número 505, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se encuentra dentro de la aplicación de normas particulares a la citada colonia, que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, entre otras, la zonificación H 2/70/R (habitacional 2 niveles máximo de construcción y 70 mínimo de área libre, 1 vivienda cada 1000 m² de terreno). -----

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en fecha dieciséis de enero de dos mil quince en el que se observó un predio delimitado en algunas partes con portones metálicos, sin embargo, se observa la ejecución de actividades de



construcción de (obra nueva) de cuerpo constructivo, con semisótano y 3 niveles de altura, con un porcentaje de avance aproximado de 70%, es de señalar que no se constató letrero con datos de la obra. -----

Así las cosas, de las gestiones realizadas por esta Entidad se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, realizar visita de verificación en materia de uso de suelo por la ejecución de una obra en la que se está construyendo con 3 niveles en el predio objeto de la denuncia, al respecto, informó dicho Instituto que en fecha dieciocho de febrero del año dos mil quince, personal especializado ejecutó la visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/314/2015 correspondiente en Calle Peñas número 505, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón y que las constancias derivadas de la diligencia han sido remitidas a la Dirección de Substanciación de ese Instituto para su legal calificación. -----

En virtud de lo anterior, al predio ubicado en Calle Peñas número 505, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H 2/70/R (Habitacional 2 niveles máximo de construcción y 70 mínimo de área libre, 1 vivienda cada 1000 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, sin embargo en el reconocimiento de hechos se constató un inmueble con 3 niveles de altura, corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa considerar dentro del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/314/2015 se dé cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, y la Ley de Desarrollo Urbano, imponiendo en su caso las sanciones económicas y la demolición del nivel excedente. -----

De la construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala en su artículo 1 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé, entre otras cosas, que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

Asimismo en su artículo 47 de dicho ordenamiento establece que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el director responsable de obra y los corresponsables, previo al inicio de los trabajos tienen la obligación de registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Así mismo, el artículo 51 del Reglamento en cita, establece las modalidades de manifestación de construcción, entre las que encontramos la Manifestación de construcción tipo A, tipo B y tipo C, siendo la Manifestación tipo B, para los usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional y la Manifestación tipo C, para los usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental. -----

De igual forma, el artículo 72 del Reglamento en cita, señala que cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción, y se demuestre que cumple con dicho Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones del Programa correspondiente, la Delegación concederá el registro de obra ejecutada al propietario o poseedor, cumpliendo el procedimiento que establece el Reglamento de referencia. -----



De lo contrario, el Reglamento en cita señala en su artículo 248, las sanciones por infracciones al mismo, son las siguientes: -----

- I. Amonestación por escrito; -----
- II. Multa que podrá ser de 50 a 800 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal; -----
- III. Suspensión temporal del registro de Director Responsable de Obra y/o Corresponsable; -----
- IV. Cancelación del registro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable; -----
- V. Clausura, parcial o total; -----
- VI. Revocación; -----
- VII. Nulidad, y -----
- VIII. Demolición, parcial o total. -----

Dicho Reglamento señala además, en su artículo 253 que se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, en su caso, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, cuando: -----

- I. Se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en este Reglamento. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en fecha dieciséis de enero de dos mil quince en el que se observó un predio delimitado en algunas partes con portones metálicos, sin embargo, se observa la ejecución de actividades de construcción de (obra nueva) de cuerpo constructivo, con semisótano y 3 niveles de altura, con un porcentaje de avance aproximado de 70%, es de señalar que no se constató letrero con datos de la obra. -----

Ahora bien, con motivo de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Coordinación de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón informó que no se encontró antecedente alguno de que se haya registrado a través de la ventanilla única delegacional para el predio motivo de investigación. -----

Así las cosas, se hizo del conocimiento a la Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón, la cual informó que inició procedimiento administrativo con número de expediente 352/UDVO/2014 para el predio ubicado en Peñas número 505, actualmente se encuentra en proceso de valoración y calificación para emitir la resolución administrativa que a derecho corresponda. -----

En virtud de lo expuesto, el predio ubicado en Calle Peñas número 505, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se llevan a cabo trabajos de construcción de una edificación que consta de tres niveles de altura hasta el momento, sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción que establece el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

Por lo anterior, corresponde al Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo 352/UDVO/2014, ordenando las medidas y sanciones económicas correspondientes, considerando en el procedimiento se realice la demolición del nivel



excedente de dicha construcción en relación con los permitidos con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, actualizando lo dispuesto en el artículo 248 fracción VIII del Reglamento en comento.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio ubicado en Calle Peñas número 505, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H 2/70/R (Habitacional 2 niveles máximo de construcción y 70 mínimo de área libre, 1 vivienda cada 1000 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, sin embargo en el reconocimiento de hechos se constató un inmueble con 3 niveles de altura, por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa considerar dentro del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/314/2015 se dé cumplimiento al Pedregal del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, y la Ley de Desarrollo Urbano, imponiendo en su caso las sanciones económicas y la demolición del nivel excedente. -----
- En el predio objeto de la denuncia se llevan a cabo trabajos de construcción de una edificación que consta de tres niveles de altura hasta el momento sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción que establece el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que corresponde al Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo 352/UDVO/2014, ordenando las medidas y sanciones económicas correspondientes, considerando en el procedimiento se realice la demolición del nivel excedente de dicha construcción en relación con los permitidos con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, actualizando lo dispuesto en el artículo 248 fracción VIII del Reglamento en comento.-----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE

PRIMERO.- Al predio ubicado en Calle Peñas número 505, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H 2/70/R (Habitacional 2 niveles máximo de construcción y 70 mínimo de área libre, 1 vivienda cada 1000 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, sin embargo en el reconocimiento de hechos se constató un inmueble con 3 niveles de altura, por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa considerar dentro del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/314/2015 se dé cumplimiento al Pedregal del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, y la Ley de Desarrollo Urbano, imponiendo en su caso las sanciones económicas y la demolición del nivel excedente. -----

SEGUNDO.- En el predio objeto de la denuncia se llevan a cabo trabajos de construcción de una edificación que consta de tres niveles de altura hasta el momento sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción que establece el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que corresponde al Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo 352/UDVO/2014, ordenando las medidas y sanciones económicas correspondientes, incluyendo la suspensión y considerando en el



procedimiento se realice la demolición del nivel excedente de dicha construcción en relación con los permitidos con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, actualizando lo dispuesto en el artículo 248 fracción VIII del Reglamento en comento.-----

TERCERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

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

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón y a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa. ---

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

-

Con fundamento en el artículo 57 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, por ausencia temporal del Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial firma la Lic. Magaly Retana Roa en su carácter de Directora de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial

C.c.p.- Lic. Miguel Angel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

CMRR/MBC/AOC