

EXPEDIENTE: PAOT-2017-2597-SOT-1062

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **20 MAR 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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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 número PAOT-2017-2597-SOT-1062 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de agosto 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva y medidas de seguridad) y ambiental (derribo de arbolado) por la edificación de una bodega en el predio ubicado en Avenida Centenario número 1310 y/o 1530, Colonia Loma de Puerta Grande, Delegación Álvaro Obregón; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de agosto de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes 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, V, 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 (uso de suelo), construcción (obra nueva y medidas de seguridad) y ambiental (derribo de arbolado), como es la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México; así como, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202 P. 3o 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06703 Ciudad de México

pa_tmx
T: 5265 2740 ext. 13320 y 14321
Página 1 de 7

EXPEDIENTE: PAOT-2017-2597-SOT-1062

Cabe señalar que de las documentales proporcionadas por la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón se desprende que el predio objeto de la denuncia es el ubicado en Avenida Centenario número 1520, Colonia Lomas de Puerta Grande; por lo que en adelante se hará referencia a este domicilio como el predio objeto de la denuncia. -----

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

1. En materia de construcción (obra nueva y medidas de seguridad), desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (derribo de arbolado)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría se constataron actividades de construcción consistentes en una obra nueva con estructura tipo nave industrial de aproximadamente 15 metros de altura, al momento de la diligencia no se constataron actividades de derribo de arbolado ni se observó letrero alguno en donde se exhibieran las características de la obra, asimismo, es de mencionar que no fue posible constatar las medidas de seguridad toda vez que no se tuvo acceso al inmueble. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación HC 3/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles de altura, 30% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos con venta al público y bodegas de productos no perecederos sin venta al público no se encuentran permitidos. -----

En este sentido, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de la denuncia; por lo que dicha autoridad informó no contar con antecedentes de Licencia de Construcción Especial ni Registro de Manifestación de Construcción. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón instrumentar acciones de verificación en materia de construcción, por cuanto hace a contar con Registro de Manifestación de Construcción; por lo que dicha autoridad informó haber emitido acuerdo administrativo de fecha 15 de junio de 2017 dentro del expediente 168/UDVO/2017, en el que determinó ordenar el levantamiento definitivo del estado de clausura del inmueble al acreditar la legalidad de los trabajos realizados con la Licencia de Construcción Especial número V.U.02/002/2017/01 folio 1213/2017 de fecha 13 de marzo de 2017. -----



Al respecto, es importante mencionar que el artículo 57 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé: -----

"(...) ARTÍCULO 57.- Las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en el presente Reglamento son las siguientes:

- I. Edificaciones en suelo de conservación;*
 - II. Instalaciones subterráneas, aéreas y sobre superficie en la vía pública;*
 - III. Estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica;*
 - IV. Demoliciones;*
 - V. Excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de un metro;*
 - VI. Tapias que invadan la acera en una medida superior a 0.5 m;*
 - VII. Obras o instalaciones temporales en propiedad privada y de la vía pública para ferias, aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables y otros similares;*
 - VIII. Instalaciones o modificaciones en edificaciones existentes, de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electro-mecánico, equipos contra incendio y tanques de almacenamiento y/o instalación de maquinaria, con o sin plataformas.*
- La licencia de construcción especial señalada en la fracción V, no será exigida cuando la excavación constituya una etapa de la edificación contenida en el registro de manifestación de construcción tipo B o C (...)"*.

Asimismo, personal de esta Entidad realizó una consulta de las imágenes proporcionadas en el programa Google Maps, utilizando la herramienta Street View constatando que en julio de 2015, en el predio objeto de la denuncia existía un inmueble de un nivel de altura; por lo que se infiere que se llevaron a cabo actividades de *obra nueva* para la construcción de una bodega de aproximadamente 15 metros de altura, desplantada en la totalidad del predio en cuestión. -----

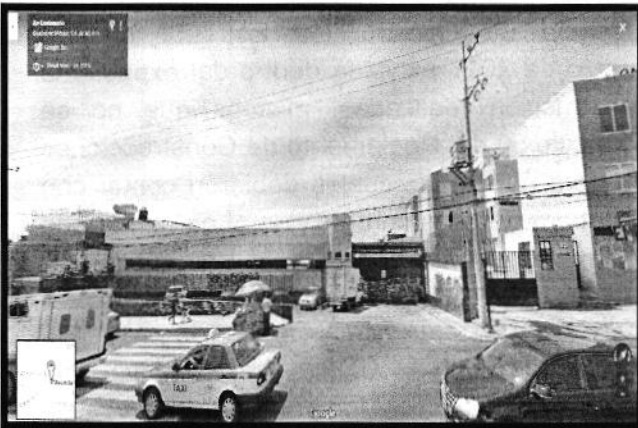


Imagen de julio de 2015 obtenida con la herramienta Street View del programa Google Maps, en la que se observa un inmueble de un nivel de altura.

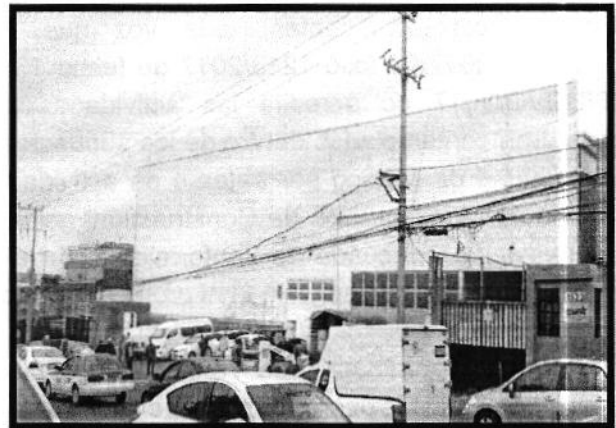


Imagen obtenida durante el reconocimiento de hechos realizado el 6 de septiembre de 2017, donde se observa estructura tipo nave industrial de reciente construcción con altura aproximada de 15 metros.

EXPEDIENTE: PAOT-2017-2597-SOT-1062

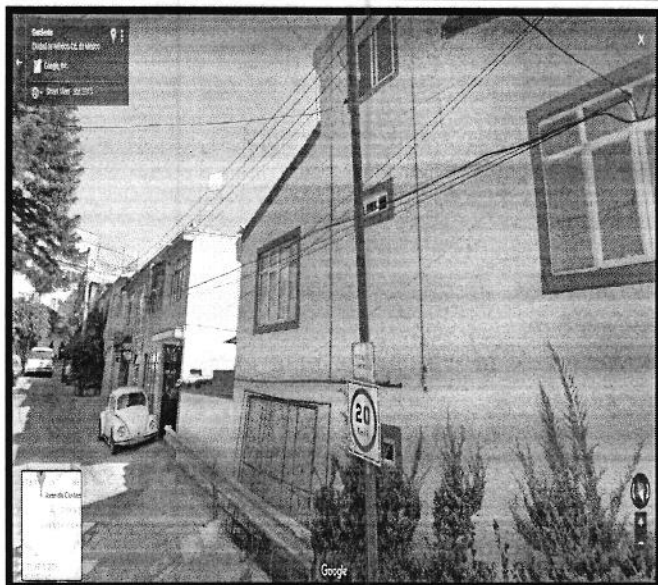


Imagen de abril de 2015 obtenida con la herramienta Street View del programa Google Maps, en la que se observa que en la Calle Gardenia esquina con Plaza del Rocío (parte posterior del predio objeto de la denuncia), no existe construcción alguna por encima de las viviendas existentes.



Imagen obtenida durante el reconocimiento de hechos realizado el 6 de septiembre de 2017, donde se observa que en la Calle Gardenia esquina con Plaza del Rocío (parte posterior del predio objeto de la denuncia) existe una estructura metálica en proceso de construcción.

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción, imponiendo las sanciones correspondientes; toda vez que, la Licencia de Construcción Especial número V.U.02/002/2017/01 folio 1213/2017 de fecha 13 de marzo de 2017 exhibida dentro del expediente 168/UDVO/2017 no acredita las actividades de construcción realizadas, mismas que no se encuentran contempladas dentro de los supuestos del artículo 58 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México por tratarse de actividades de obra nueva, las cuales debieron contar con Registro de Manifestación de Construcción; asimismo, deberá de considerarse que al no contar con la autorización adecuada de conformidad con el Reglamento en mención se presume que no se contó con medidas de seguridad ni protección a colindancias. -----

Asimismo, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó haber solicitado a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón instrumentar acciones de verificación en materia de construcción por tratarse de un asunto de su competencia; sin embargo, corresponde a dicha Coordinación ejecutar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-8061-2017, toda vez que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2597-SOT-1062

Urbano vigente para Álvaro Obregón, para el predio en cuestión se encuentra prohibido el uso de suelo para bodegas con o sin refrigeración y de lo observado durante el reconocimiento de hechos se presume que el inmueble será utilizado como bodega. -----

Por último, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México información relativa a las razones de hecho y derecho de la colocación de sellos de clausura, el estado que guarda el procedimiento, y de ser el caso realizar la reposición de sellos, mediante oficio PAOT-05-300/300-8060-2017. -----

En conclusión, en el predio objeto de la denuncia se llevaron a cabo actividades de construcción de obra nueva, toda vez que personal de esta Subprocuraduría constató una nave industrial de aproximadamente 15 metros de altura en proceso de construcción desplantada en la totalidad del predio; misma que ostentó una Licencia de Construcción Especial para acreditar la legalidad de las actividades realizadas; sin embargo, dicho documento no es el idóneo, toda vez que el artículo 58 del Reglamento de Construcciones no prevé actividades de obra nueva. -----

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. En el predio ubicado en Avenida Centenario número 1520, Colonia Lomas de Puerta Grande, Delegación Álvaro Obregón se constataron actividades de construcción consistentes en una obra nueva con estructura tipo nave industrial de aproximadamente 15 metros de altura, al momento de la diligencia no se constataron actividades de derribo de arbolado ni se observó letrero alguno en donde se exhibieran las características de la obra. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación HC 3/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles de altura, 30% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos con venta al público y bodegas de productos no perecederos sin venta al público no se encuentran permitidos. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2597-SOT-1062

3. De las imágenes consultadas en el programa Google Maps, utilizando la herramienta Street View se constató que en julio de 2015, en el predio objeto de la denuncia existía un inmueble de un nivel de altura; por lo que se infiere que se llevaron a cabo actividades de obra nueva para la construcción de una bodega de aproximadamente 15 metros de altura, desplantada en la totalidad del predio en cuestión. -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó no contar con Licencia de Construcción Especial ni Registro de Manifestación de Construcción. -----
5. La Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón informó haber emitido acuerdo administrativo de fecha 15 de junio de 2017 dentro del expediente 168/UDVO/2017, en el que determinó ordenar el levantamiento definitivo del estado de clausura del inmueble al acreditar la legalidad de los trabajos realizados con la Licencia de Construcción Especial número V.U.02/002/2017/01 folio 1213/2017 de fecha 13 de marzo de 2017. -----
6. En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción, imponiendo las sanciones correspondientes; toda vez que, la Licencia de Construcción Especial número V.U.02/002/2017/01 folio 1213/2017 de fecha 13 de marzo de 2017 exhibida dentro del expediente 168/UDVO/2017 no acredita las actividades de construcción realizadas, mismas que no se encuentran contempladas dentro de los supuestos del artículo 58 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México por tratarse de actividades de obra nueva, las cuales debieron contar con Registro de Manifestación de Construcción; asimismo, deberá de considerarse que al no contar con la autorización adecuada de conformidad con el Reglamento en mención se presume que no se contó con medidas de seguridad ni protección a colindancias. -----
7. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-8061-2017, toda vez que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, para el predio en cuestión se encuentra prohibido el uso de suelo para bodegas con o sin refrigeración y de lo observado durante el reconocimiento de hechos se presume que el inmueble será utilizado como bodega. -----
8. Esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México información relativa a las razones de hecho y



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2597-SOT-1062

derecho de la colocación de sellos de clausura, el estado que guarda el procedimiento, y de ser el caso realizar la reposición de sellos, mediante oficio PAOT-05-300/300-8060-2017. ----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente 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 Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



JELN/M/S/RMGG

