



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1987-SOT-765

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

20 ABR 2016

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, 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-2015-1987-SOT-765, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de julio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública 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) y construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Cráter número 171, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de julio de 2015.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, 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, 15 BIS 4, 25 fracciones 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción, como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al inmueble objeto de denuncia le aplica la zonificación H 2/70 M (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda cada 1000 m² de la superficie total





del terreno).-----

Durante un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar la edificación de un proyecto constructivo de 2 niveles de altura, así como sellos con la leyenda **"SUSPENDIDO"**, impuestos por la Delegación Álvaro Obregón en el sitio. Sin embargo, mediante un reconocimiento de hechos posterior, se identificó que en el inmueble investigado se edificó en el costado sureste 2 niveles de altura y en el costado noreste 3 niveles, lo que incumple la zonificación referida en el párrafo anterior.-----

En el caso particular, la superficie de construcción máxima permitida por la zonificación aplicable al predio investigado (H2/70), es el resultado del desplante, que a su vez se multiplica por el número de niveles, lo que se indica en la siguiente tabla: -----

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (70%)	Superficie de desplante (30%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (203.7 m ²) x número de niveles (2) = superficie total de construcción
679 m ²	2	475.3 m ²	203.7 m ²	(203.7)(2)= 407.8 m ²

Al respecto, esta Procuraduría solicitó, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación), la cual instrumentó en fecha 08 de agosto de 2015, con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1627/2015, por lo que le corresponde imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a fin de hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

La Coordinación de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó que fue realizada la búsqueda en los controles de la Unidad Departamental de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Anuncios de esa Coordinación y no se encontró registro de que se haya ingresado a través de la Ventanilla Única Delegacional, Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial y/o algún otro trámite para el predio investigado, lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Al respecto, la Dirección General Jurídica de esa Demarcación Territorial, instrumentó visita de verificación, con la orden de folio 063/15, derivado de la cual se impuso el estado de suspensión de actividades en el sitio, por lo que le corresponde resolver ese procedimiento e imponer las sanciones procedentes a efecto de hacer cumplir con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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





Expediente: PAOT-2015-1987-SOT-765

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 ubicado en Cráter número 171, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, le aplica la zonificación H 2/70 M (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda cada 1000 m² de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el predio investigado, la ejecución de una obra nueva deshabitada de 2 niveles de altura en su costado sureste y de 3 niveles en su costado noreste, lo que no se apega a la zonificación aplicable.-----
3. El inmueble edificado en el sitio objeto de investigación excede con un nivel lo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, resolver el procedimiento de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/1627/2015, e imponer las sanciones procedentes, entre otras, la demolición del nivel adicional construido, a fin de cumplir con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.-----
5. El proyecto investigado no contó con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de Álvaro Obregón, resolver el procedimiento de verificación administrativa folio 063/15 e imponer las sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
6. En razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real del inmueble ubicado en Cráter número 171, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, con número de cuenta catastral 354_289_70; procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables.-----

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.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1987-SOT-765

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 Dirección General Jurídica de Álvaro Obregón y al Instituto de Verificación Administrativa y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México. -----

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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMG/MVS/CRLG

