



EXPEDIENTE: PAOT-2015-2292-SOT-901

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 los expedientes número PAOT-2015-2292-SOT-901, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de agosto 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva), derivado de los trabajos que se realizan en el predio ubicado en calle Galeana número 31, Colonia San Ángel Inn, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de agosto de 2015.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las partes y a las autoridades competentes, así como las visitas de verificación correspondientes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV y V 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 y construcción, como son: la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas complementarias, todos de la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" vigente en Álvaro Obregón. -----

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

1.- Desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva).

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, una vivienda por cada predio oficialmente reconocido, 50% de área libre, altura de 7.50 m, y el tercer nivel podrá ser de hasta 9.00 m, ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel, la cual se construirá en la parte posterior del predio, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac". Adicionalmente, se ubica en el polígono de aplicación de la **Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial**, dentro de la Zona Histórica Perímetro





EXPEDIENTE: PAOT-2015-2292-SOT-901

A, en donde cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia y dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

De las documentales que integran el expediente de mérito obra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 98938-151BELU14, emitido el 16 de diciembre de 2014, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica que le aplica la zonificación referida con anterioridad, en donde se acredita que la **superficie del predio es de 309.15 m² y la superficie máxima de construcción será de 370.98 m²**. -----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de los hechos denunciados, en los que constató la edificación de una obra nueva de 3 niveles y un semisótano, actualmente en obra negra con avances de 80%. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al propietario del predio objeto de denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y acreditara la legalidad de la obra en ejecución. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Entidad quien se ostentó como propietario del predio objeto de denuncia, realizó manifestaciones diversas y presento, entre otros, los siguientes documentos para acreditar la legalidad de la obra:

- Licencia de Construcción Especial para Demolición número V.U.06/0103/2014/01, expedida el 19 de diciembre de 2014.
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número AOB-5687-2014, para la edificación de **3 niveles y un sótano, en un predio de 309.38 m², con una superficie de área libre de 154.57 m², 154.57 m² de superficie de desplante, 221.65 m² de estacionamiento cubierto, 592.63 m² de superficie máxima de construcción y 6 cajones de estacionamiento.**
- Certificado Único de Zonificación de uso del Suelo 98938-151BELU14,
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial Folio 1639-2014.
- Oficio 401.F(6)138.2015/3381 y Oficio 401.F(6)138.2015/339 de fecha 10 de agosto de 2015, emitidos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, en lo que hacen requerimientos al particular para regularizar los trabajos de obra que se ejecutan en el predio objeto de denuncia.

En virtud de los hechos señalados con anterioridad, esta Unidad Administrativa, a efecto de constatar la autenticidad de los documentos en cuestión, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, enviar copias de las documentales que integran el expediente abierto con motivo de la Licencia de Construcción Especial para Demolición, quien envió copia de 4 documentos que coincidieron con los presentados por el desarrollador; no obstante los oficios del Instituto Nacional de Antropología e Historia mediante los que se realizan requerimientos al particular, fueron sustituidos por un oficio de consulta en el que se informa al propietario que en caso de realizar trabajos en el inmueble se debe contar con Vo. Bo. Emitido por ese Instituto. Adicionalmente, envió copia del dictamen técnico en Áreas de Conservación Patrimonial emitido mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1826/2014, en fecha 03 de noviembre de 2014, por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

No obstante lo anterior, se llevó a cabo la consulta del expediente que se integró en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, a efecto de allegarse de mayores elementos que permitieran sustanciar la denuncia que por esta vía se atiende, en donde además de constar la información que anteriormente se refiere, se constató la existencia de autorizaciones emitidas por el Instituto Nacional de

EXPEDIENTE: PAOT-2015-2292-SOT-901

Antropología e Historia para obra mayor, y se tuvo acceso a la memoria descriptiva y planos arquitectónicos (cortes y fachadas), en donde se identificaron inconsistencias respecto del proyecto integrado en la Manifestación de Construcción toda vez que se registraron superficies mayores en los 3 niveles sobre nivel de banqueta que al sumarlos a la superficie bajo nivel de banqueta resultan **735.98 m², por lo que se excede la superficie máxima de construcción** que se permite de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 98938-151BELU14, independientemente de descontar la superficie no cuantificable al haber optado por construir el estacionamiento conforme a la Norma de Ordenación General número 1, es decir, medio nivel por abajo del nivel de banqueta. -----

Adicionalmente, de la información que obra en los planos arquitectónicos se constató que la edificación del inmueble en ejecución cuenta con una altura de 9.30 m desde el nivel medio de banqueta y que el proyecto integral desde nivel de banqueta tiene 11.10 metros de alto; no obstante lo anterior, personal de esta Unidad Administrativa determinó que la altura de la obra sobre nivel de banqueta tiene aproximadamente 10.40 m. Al respecto, de conformidad con lo previsto en la Normas Complementarias Generales que forman parte integral del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, la altura se considera a partir del nivel medio de banqueta. -----

Aunado a lo anterior, se constató que para la ejecución de la obra se dejó una superficie de aproximada de 75.68 m² de área libre sobre nivel de banqueta, y que se implementó un sistema alternativo de aprovechamiento de agua pluvial dentro del proyecto. -----

Por otro lado, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el dictamen técnico en Áreas de Conservación Patrimonial contenido en el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1826/2014, de fecha 03 de noviembre de 2014, no fue emitido por esa Dirección para el predio objeto de denuncia, toda vez que en sus registros obra el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1826/2014, de fecha 28 de agosto de 2014, para el predio ubicado en Guanajuato número 168, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), quien informó que ejecutó procedimiento de verificación número INVEADF/DV/DUYUS/1375/2015, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación. -----

De modo similar, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, quien informó que ejecutó visita de verificación en materia de construcción bajo el procedimiento administrativo número 079/UDVO/2015, el cual se encuentra en sustanciación. -----

Por su parte, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, ejecutó la suspensión de la obra, toda vez que inicialmente se llevó a cabo la intervención del inmueble sin contar con autorización emitida por dicho Instituto; no obstante con fechas 3 de septiembre y 5 de noviembre de 2015, respectivamente, emitió autorizaciones para la regularización de los trabajos que se ejecutan en el predio objeto de denuncia. -----

Por lo anterior, se determina que existen inconsistencias en el proyecto referido en la Manifestación de Construcción que se registró en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, toda vez que la superficie máxima de construcción que obra en la Manifestación de Construcción (**592.63 m²**) y en los planos arquitectónicos (**735.98 m²**), como ya quedó evidenciado, difiere de la permitida en el



EXPEDIENTE: PAOT-2015-2292-SOT-901

Certificado de Uso de Suelo en **143.35 m²**, asimismo se presume que tanto para la emisión de la Licencia de Demolición V.U.06/0103/2014/01, como para la Manifestación de Construcción Tipo "B" número AOB-5687-2014, se presentó dictamen técnico en Áreas de Conservación Patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/1826/2014, de fecha 03 de noviembre de 2014, que no corresponde a ese domicilio, de acuerdo a la información de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autoridad competente en el ramo. -----

En ese sentido, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, en coordinación con la Dirección General Jurídica, ambas de la Delegación Álvaro Obregón revisar las inconsistencias determinadas por esta Entidad, a efecto de encontrarse en condiciones de instrumentar las acciones legales a que haya lugar. -----

Así mismo, corresponde a la Coordinación de Sustanciación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/1375/2015, mediante la emisión de la resolución administrativa correspondiente, corroborando que el proyecto en ejecución **cumpla con la altura, superficie de construcción y área libre prevista en Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San ángel Inn y Tlacopac" en Álvaro Obregón**, así también con la Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, enviando en resultado de su actuación. -----

A la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, le corresponde concluir el procedimiento de verificación número 079/UDVO/2015, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, y remitir copia a esta Entidad del instrumento que al efecto emita. -----

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. Al predio ubicado en calle Galeana número 31, Colonia San Ángel Inn, Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San ángel Inn y Tlacopac", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, una vivienda por cada predio oficialmente reconocido, 50% de área libre, altura de 7.50 m, y hasta 9.00 m**, ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel, la cual se construirá en la parte posterior del predio. Adicionalmente, se ubica en el polígono de aplicación de la **Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial**, dentro de la Zona Histórica Perímetro A, en donde cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia y dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 98938-151BELU14, en el que se certifica que le aplica la zonificación referida con anterioridad, en donde se acredita que la **superficie máxima de construcción permitida es de 370.98 m²**. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2015-2292-SOT-901

3. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se llevó a cabo la demolición del inmueble preexistente para llevar a cabo la edificación de una **obra nueva de 3 niveles y un semisótano, actualmente en obra negra.** -----
4. Al amparo del certificado de referencia, la propietaria del predio tramitó Licencia de Construcción Especial para Demolición número V.U.06/0103/2014/01 y registró la Manifestación de Construcción Tipo "B" número AOB-5687-2014, para la edificación de una casa habitación de **3 niveles y un sótano, en un predio de 309.38 m², con una área libre de 154.57 m², 154.57 m² de superficie de desplante, 221.65 m² de estacionamiento cubierto, 592.63 m² de superficie máxima de construcción y 6 cajones de estacionamiento.** -----
5. La Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que para el predio objeto de denuncia no emitió el oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/1826/2014, de fecha 03 de noviembre de 2014;** que en sus registros obra el oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/1826/2014, de fecha 28 de agosto de 2014,** mediante el cual emitió dictamen técnico para el predio ubicado en Guanajuato número 168, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. -----
6. Al amparo del dictamen técnico número **SEDUVI/CGDAU/DPCU/1826/2014, de fecha 03 de noviembre de 2014,** la propietaria del predio objeto de denuncia registró la manifestación de construcción referida en el número 4. -----
7. Existen inconsistencias respecto a la superficie máxima de construcción registrada en la Manifestación de Construcción y planos arquitectónicos, toda vez que la misma excede en **143.35 m²** la permitida en el Certificado Único de Zonificación en comento. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, en coordinación con la Dirección General Jurídica, ambas de la Delegación Álvaro Obregón revisar las inconsistencias determinadas por esta Entidad, a efecto de encontrarse en condiciones de instrumentar las acciones legales a que haya lugar. -----
9. La Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, ejecutó visita de verificación número 079/UDVO/2015, por lo que le corresponde concluir el procedimiento de referencia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, y remitir copia del instrumento que al efecto emita a esta Unidad Administrativa, en virtud de que lo registrado en los planos arquitectónicos que forman parte integral de la Manifestación de Construcción no se apegan a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo referido en el punto 2. -----
10. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/1375/2015, por lo que corresponde a la Coordinación de Sustanciación de ese Instituto concluir el procedimiento de referencia, mediante la emisión de la resolución administrativa correspondiente, corroborando que el proyecto en ejecución **cumpla con la altura, superficie de construcción y área libre prevista en Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San ángel Inn y Tlacopac" en Álvaro Obregón,** así como con la Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, y enviar a esta Subprocuraduría copia del instrumento que al efecto emita. -----

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-2292-SOT-901

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 persona denunciante, así como a la Coordinación de Sustanciación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMIGDIO ROA MÁRQUEZ
Subprocurador de Ordenamiento Territorial

10/10/15