

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

16 ABR 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 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-2017-528-SOT-217, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de febrero de 2017, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por la construcción que se realiza en Calle Lava 222, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 01 de marzo 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, IV 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----

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

En materia de desarrollo urbano (zonificación) y Construcción

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón al inmueble ubicado en Calle Lava número 222, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H/2/70/R(1000) (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre, R: Densidad Restringida 1 vivienda por cada 1000 m² de construcción). -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/2/70/R(1000) (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre, R: Densidad Restringida 1 vivienda por cada 1000 m² de construcción). -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia se constató un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura y un semisótano totalmente concluido, sin habitar y que al parecer se desplanta en la totalidad del predio, asimismo, en la entrada principal del inmueble y en su perímetro se observaron sellos de clausura colocados por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con número de procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/0028/2017, así como también sellos de suspensión impuestos por la Delegación Álvaro Obregón con número de procedimiento 007/UVO/17. -----



Para robustecer lo anterior, esta Subprocuraduría emitió Dictamen Técnico folio PAOT-2017-953-DEDPOT-637, respecto del inmueble ubicado en el predio de referencia, en cuyo apartado de conclusiones se determinó que se conforma por dos niveles y un semisótano, con una altura total de 6.90 metros, medidos a partir del nivel medio de banquetta hasta el punto más elevado del segundo nivel. (Ver tabla). -----

Ubicación	Niveles	Altura
Calle Lava número 222, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón.	Semisótano	1.70 m
	Primer Nivel	2.60 m
	Segundo Nivel	2.60 m
	Total	6.90 m

Al respecto, a petición de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que emitió resolución administrativa del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/0028/2017, en la que determinó referente al porcentaje de área libre, la demolición de la superficie de desplante excedente sobre nivel de banquetta, a fin de ajustarse al 70% de la superficie del predio que está obligado a tener, razón por la cual además determinó imponer el estado de clausura total temporal. -----

De lo anterior se deriva que los trabajos de obra realizados en el predio ubicado en Calle Lava número 222, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, si bien cumplen con el número de niveles permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, es decir 2, no se adecuan al área libre que requiere como mínimo del 70%, toda vez que de acuerdo al acta de visita de verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, la edificación únicamente cuenta con 460.26 m² de área libre y dado que la superficie del predio es de 1010 m², debe de tener como mínimo 707 m². -----

En razón de lo anterior, en términos del resolutivo noveno de la resolución administrativa de fecha 20 de febrero de 2017, que obra en el expediente INVEADF/OV/DUYUS/0028/2017, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, la ejecución de la misma, en específico la demolición de la superficie excedida sobre nivel de banquetta a fin de cumplir con el área libre mínima requerida del 70% de la superficie total del predio ubicado en Calle Lava número 222, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. -----

Por lo que respecta a la materia de construcción, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, informó que el estado de suspensión en el predio de referencia, fue motivado por no acreditar los trabajos de obra realizados. -----

Por otra parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó que para el predio en comento cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1000-2013, Memoria Descriptiva y Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 3572-2011, para el proyecto de obra nueva consistente en la edificación de una vivienda de dos niveles de altura y un semisótano con una superficie total a construir de 1006.66 m² (708.20 m² sobre nivel de banquetta y 298.43 m² bajo nivel de banquetta), una superficie de desplante de 377.01 m² (44.62%) y 467.99 m² de área libre (55.38%). -----

En este orden de ideas, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, informó a esta Subprocuraduría que emitió resolución administrativa en el expediente 007/UDVO/17 de fecha 15 de junio de 2017, mediante la cual determinó levantar el estado de suspensión como medida cautelar, y posteriormente impuso el estado de clausura total temporal por lo que ordenó la colocación de sellos de clausura, en razón de que la obra ejecutada no se apega a lo autorizado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1000-2013, aunado a que el responsable de dichos trabajos no acreditó contar con autorización para la modificación del proyecto. -----

Posteriormente, esa Dirección General, informó que el Jefe de la Unidad Departamental de Contencioso Administrativo de esa demarcación territorial emitió sentencia definitiva dictada dentro del juicio de nulidad II-72906/2017, en la que declaró la nulidad de actos de autoridad, por lo que se deberá levantar el estado de clausura total temporal impuesto al inmueble objeto de denuncia, sin embargo, dicha sentencia no ha causado ejecutoria por lo que esa Dirección interpuso recurso de apelación; adicionalmente, informó que en el expediente administrativo en el que actúa, no obra resolución de apelación por lo que no ha quedado firme dicha sentencia, en consecuencia, hasta en tanto no quede firme, ante esa autoridad persiste el estado de clausura total temporal.-

De lo anterior se deriva, que si bien los trabajos de construcción que se ejecutaron en el predio ubicado en Calle Lava número 222, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, contaron con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1000-2013, estos no se apegaron al proyecto autorizado, toda vez que en dicho instrumento se autorizó una superficie total a construir de 1006.63 m², no obstante, de acuerdo al acta de visita de verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, se constató que la obra ejecutada cuenta con una superficie construida de 1625.74 m², por lo que rebasa en 619.11 m² la superficie de construcción autorizada, aunado a lo anterior el responsable de dichos trabajos no acreditó contar con autorización para la modificación del proyecto. -----

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 Lava número 222, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H/2/70/R(1000) (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre, R: Densidad Restringida 1 vivienda por cada 1000 m² de construcción). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura y un semisótano totalmente concluido, sin habitar, el cual cuenta con sellos de clausura colocados por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como también sellos de suspensión impuestos por la Delegación Álvaro Obregón. -----
3. Esta Subprocuraduría emitió Dictamen Técnico folio PAOT-2017-953-DEDPOT-637, en el que se concluyó que el inmueble objeto de denuncia se conforma por dos niveles y un semisótano, con una altura total de 6.90 m. -----
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitió resolución administrativa en la que determinó respecto al porcentaje de área libre, la demolición de la superficie de desplante excedente sobre nivel de banqueta, a fin de ajustarse al 70% mínimo de área libre del predio que de conformidad con la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, requiere. -----
5. Los trabajos de obra realizados en el predio ubicado en Calle Lava número 222, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, si bien cumplen con el número de niveles, es decir 2, no se adecuan al área libre que requiere como mínimo del 70%, toda vez que de acuerdo al acta de visita de verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, la edificación únicamente cuenta con 460.26 m² de área libre y dado que la superficie del predio es de 1010 m², debe de tener como mínimo 707 m². -----



