



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 AGO 2015**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21 y 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-2015-1459-SOT-539, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de mayo de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución que *"(...) están construyendo uno o varios edificios ilegales Según Seduvi el uso de suelo es habitacional unifamiliar y la máxima altura de 9m con 50 de área libre. La construcción no cumple con ninguno de estos requisitos Parece ser de bodega aunque los vecinos hemos recibido contradictorias informaciones de los constructores a la altura es más de lo doble de lo permitido es el edificio más alto de la Calle Corregidora y el predial está casi totalmente cubierto por la construcción. (...)"*.....

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 18 de junio de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada debido a posibles incumplimientos en materia de construcción (ampliación), desarrollo urbano (zonificación) en el predio ubicado en Cerrada Reforma, número 100 y/o 7, colonia Campestre y/o Tlacopac, Delegación Álvaro Obregón.....

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada:.....

Reconocimiento de hechos de fecha 22 de mayo de 2015: *"(...) se observa un predio con aproximadamente 14 metros lineales de frente, delimitado por reja cubierta con plástico negro (...) se aprecia la existencia de un inmueble de 2 niveles de altura cuyas características físicas infieren que no se trata de una edificación reciente, dicho inmueble presenta una demolición parcial (muros perimetrales) asimismo se lleva a cabo la ampliación del cuerpo constructivo referido (...) se encuentra habilitada la cimbra de losa del segundo nivel, sin observar letrero de obra (...) nos trasladamos a calle Corregidora apreciando que el predio en comento tiene un frente de*





CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1459-SOT-539

aproximadamente 15 metros lineales de frente y hay un inmueble preexistente de un nivel de altura donde se lleva a cabo la ampliación del citado inmueble (...) trabajadores de la construcción llevan a cabo la habilitación de cimbra en marcos de ventanas del primer y segundo nivel (...)".-----

Reconocimiento de hechos de fecha 08 de julio de 2015: "(...) se aprecia la existencia de un inmueble de tres niveles de altura (...) se observan 4 sellos de suspensión de actividades por parte de la delegación Álvaro Obregón (...) sobre el acceso de la Calle Corregidora se observa un sello de suspensión de actividades por parte de la Delegación (...)".-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, representante, poseedor y/o director responsable de la obra objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara de los hechos denunciados, mismo que se notificó el 8 de julio de 2015. Mediante escrito recibido en esta Subprocuraduría en fecha 16 de junio de 2015, una persona que se ostentó como Encargado de la Obra, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 45166-151CODA15, expedido el 29 de junio de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón.- (of. PAOT-05-300/300-3254-2015, de fecha 20 de julio de 2015), copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción, Memoria descriptiva y Planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), Proyecto de protección a colindancias, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. Mediante oficio DGODU/CDU/0964/215, con fecha de recepción 31 de julio de 2015, en esta Entidad, se informó que para el inmueble investigado, no existe antecedente alguno. -----

A la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón.- (of. PAOT-05-300/300-3256-2015, de fecha 20 de julio de 2015), informar respecto al estado que guarda el procedimiento administrativo número 273/UDVO/15 de fecha 24 de junio y/o cualquier otro respecto al predio en cuestión. Mediante oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/3029/15, recibido en fecha 29 de julio de 2015, en esta Entidad, se informó que con fecha 14 de mayo de 2015 se emitió orden de visita de Verificación Administrativa 273/15; dicha orden fue notificada y ejecutada el 15 de mayo de 2015. Asimismo, por acuerdo administrativo de fecha de 22 de junio de 2015 y derivado que en la visita antes mencionada, no se exhibió la documentación solicitada, se ordenó como medida de seguridad la suspensión total temporal de los trabajos y fue ejecutado el 24 de junio de 2015. Mediante oficio DAO/DG/DCCCJ/CSL/UDCA/239/2015, se informó sobre el juicio de nulidad, en contra de la orden de visita de verificación 273/15. Por lo anterior, esta Unidad Departamental se encuentra en espera de la resolución administrativa que emita el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13011 y 13321
Página 2 de 5



Expediente: PAOT-2015-1459-SOT-539

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. -----

En este sentido, de la consulta realizada al plano del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para las Colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac, se desprende que al predio ubicado en calle cerrada Reforma, número 100 y/o 7, Colonia Campestre y/o Tlacopac, le corresponde la zonificación H U/9mts/50/KA_AN(1Viv./predio) (Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima permitida, 50% de área libre, una vivienda por cada predio). -----

Al respecto, derivado de los Reconocimientos de Hechos se observó un predio que cuenta con dos frentes. Observándose dentro del predio un inmueble de 3 niveles de altura, el tercero de reciente construcción, así como otro cuerpo constructivo de aproximadamente 9 metros de altura, que por sus características se infiere es una bodega, llevándose a cabo actividades de Construcción, sin observarse letrero de obra. Asimismo, en un segundo reconocimiento de hechos se constató la existencia de 4 sellos de suspensión de actividades impuestos por la Delegación Álvaro Obregón. ----

Derivado de las imágenes obtenidas a través del programa Google Earth, utilizando la herramienta Street View; se observó que en el predio objeto de la denuncia no existía un tercer nivel, ni el piso adicional de la bodega. -----

En ese sentido, una persona quien dijo ser la propietaria del inmueble, exhibió Aviso de Realización de trabajos de obra menor en base al artículo 62 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, ante la Delegación Álvaro Obregón; sin embargo el artículo 62 solo es aplicable, entre otros supuestos cuando no afecten elementos estructurales y no es el caso, ya que se construyó un tercer nivel en el inmueble. Por lo que, la Dirección General Jurídica de la citada Delegación ejecutó visita de verificación administrativa 273/15, e impuso la suspensión total temporal de los trabajos como medida de Seguridad. -----

Sin embargo, se inició un juicio de nulidad en contra de la visita de verificación, por lo que esa Dirección se encuentra imposibilitada para emitir resolución alguna, hasta que el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal emita Resolución Administrativa sobre el juicio antes mencionado. -----

De lo anterior, se desprende que la obra no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que se desconoce si la obra se apeg a la zonificación aplicable al lugar, por lo que le corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), en específico respecto a cumplir con la superficie de construcción y área libre, previstas en la zonificación aplicable al lugar. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle cerrada Reforma, número 100 y/o 7, Colonia Campestre y/o Tlacopac, le corresponde la zonificación H U/9mts/50/KA_AN (1Viv./predio) (Habitacional





Expediente: PAOT-2015-1459-SOT-539

para estar en posibilidad de emitir Resolución Administrativa que ponga fin al procedimiento administrativo con número 273/UDVO/15. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-3255-2015, de fecha 20 de noviembre de 2015), informar si emitió Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio en cuestión.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3876-2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento en atención a su denuncia, el cual se notificó mediante correo electrónico.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria.-----

Construcción (ampliación) y Desarrollo Urbano (zonificación)

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente ante la Delegación respectiva.-----

Asimismo, en su artículo 62, fracción XI dispone que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar obras que no afecten elementos estructurales. -----

Por otra parte, la Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal, dispone en su artículo 43, que 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 XXVI 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 por su parte el Programa Parcial de Desarrollo Urbano es el que establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares; 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





Expediente: PAOT-2015-1459-SOT-539

Unifamiliar, 9 metros de altura máxima permitida, 50% de área libre, una vivienda por cada predio). -----

2. En el predio se observaron dos cuerpos constructivos de tres niveles, en los cuales se observaron trabajos de ampliación, sin contar con letrero de obra. -----
3. La Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, inició procedimiento Administrativo con número 273/UDVO/15, respecto a contar con el Registro de Manifestación de Construcción, sin embargo se inició Juicio de Nulidad, por lo que está en espera de que el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal emita la resolución para poner fin al procedimiento administrativo con número 273/UDVO/15.-----
4. Toda vez que la obra de referencia no contó con Registro de Manifestación de Construcción, se desconoce si se apega a la zonificación aplicable al lugar, por lo que corresponde al Instituto de Verificación administrativa, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación).-----

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 en 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 del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón y al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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 Lic. Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

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

ELN/MS/IASP

