## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 25 AGO 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-2016-IO-34-SOT-30, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:--------

### ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 5 de julio de 2016, emitido por el Titular de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio respecto a posibles incumplimientos a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial por los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) derivado de las actividades de obra que se realizan en Avenida Revolución número 1348, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue radicada mediante Acuerdo en fecha 7 de julio de 2016.----------

Para la atención de la investigación de oficio, 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 I, III, IV, V, VII, 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 las materias de construcción (obra nueva) y de desarrollo urbano (zonificación), como es el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón vigente y la Ley de Desarrollo Urbano de 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 construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron en Avenida Revolución número 1348, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, trabajos de construcción de una obra nueva con un avance de un primer nivel de altura y el armado con varillas para el segundo nivel y en el exterior del mismo se exhibían datos del Registro de Manifestación de Construcción folio 3143-2015 para uso habitacional. ----------

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-3143-2015, en fecha 10 de julio de 2015 y vigente al 10 de julio de 2018, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 55127-151MOIG14 de fecha 8 de agosto de 2014, de los cuales se desprende lo siguiente: ----------

| Elementos | Certificado 55127-151MOIG14 | RMC AOB-3143-2015 |
|---|---|---|
| *Uso* | habitacional mixto | habitacional |
| *Superficie del terreno* | 592.00 $m^2$ | 592.00 $m^2$ |
| *Viviendas* | De acuerdo a proyecto | 42 |
| *Niveles* | 15 | 15 |
| *Superficie libre* | 118.40 $m^2$ (20%) | 158.83 $m^2$ (26.83%) |
| *Superficie de desplante* | 473.60 $m^2$ (80%) | 433.17 $m^2$ (73.17%) |
| *Superficie total de construcción* | | 9,264.94 $m^2$ |
| *Superficie de construcción sobre nivel de banqueta* | 7,104.00 $m^2$ | 6,403.94 $m^2$ |
| *Superficie de construcción bajo nivel de banqueta* | | 2861.00 $m^2$ |
| *Sótanos* | | 5 |
| *Cajones de estacionamiento* | | 103 |

Es de mencionar que durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta entidad en fecha 23 de junio de 2016, se constató que el predio motivo de investigación se le colocaron sellos de suspensión como medidas de seguridad por la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México. Asimismo, durante el reconocimiento de hechos de fecha 21 de julio de 2016, los sellos habían sido retirados, continuando con los trabajos de obra nueva en el lugar. ----------

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-5852-2016 se solicitó a la Dirección Jurídica de la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México informar las razones que motivaron la imposición de los sellos suspensión en el predio investigado, así como el estado que guarda el procedimiento instaurado. ----------

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Avenida Revolución número 1348, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-3143-2015, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 42 viviendas y comercio en 15 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 6,403.94 $m^2$, y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 55127-151MOIG14 lo que se apega a la zonificación aplicable al caso. ----------

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-3143-2015 coincida con lo ejecutado.----------

Adicionalmente corresponde a la Dirección Jurídica de la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México substanciar el procedimiento administrativo que motivo la imposición de los sellos de suspensión como medidas de seguridad por esa Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México en el predio motivo de investigación. -

**2.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron en Avenida Revolución número 1348, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, trabajos de construcción de una obra nueva con un avance de un primer nivel de altura y el armado con varillas para el segundo nivel y en el exterior del mismo se exhibían datos del Registro de Manifestación de Construcción folio 3143-2015 para uso habitacional. ----------

Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **592.00 $m^2$** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-3143-2015 del 10 de julio de 2015 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 2/60/R2 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción,

60% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda cada 500.00 $m^2$ de la superficie de terreno), así como la zonificación HM 15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en la Avenida Revolución del tramo V-E de Barranca del Muerto a Calle Rey Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de mayo de 2011, lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

| Superficie del predio $m^2$ | Zonificación | Área Libre | | Desplante | | Sup. Max. Const. $m^2$ | CUS | niveles | Núm. de viviendas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | $m^2$ | % | $m^2$ | % | | | | |
| 592.00 | H 2/60/R2 | 355.20 | 60 | 236.80 | 40 | 473.60 | 1.2 | 2 | 1 |
| 592.00 | HM 15/20/Z | 118.40 | 20 | 473.60 | 80 | 7,104.00 | 12 | 15 | De acuerdo a proyecto |

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad el predio objeto de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 55127-151MOIG14 de fecha 8 de agosto de 2014, en el cual se asentó la zonificación aplicable referida y se permite una superficie máxima de construcción de 7,104.00 $m^2$. ----------

En virtud de lo anterior, al predio ubicado en Avenida Revolución número 1348, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H 2/60/R2 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda cada 500.00 $m^2$ de la superficie de terreno), así como la zonificación HM 15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en la Avenida Revolución del tramo V-E de Barranca del Muerto a Calle Rey Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón vigente, asimismo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 55127-151MOIG14 de fecha 8 de agosto de 2014, en el que se asentó la zonificación aplicable al caso. ----------

**3.- Factibilidad de servicios**

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para el predio ubicado en Avenida Revolución número 1348, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-1260/14 DESU/1058951/2014 del 30 de octubre de 2014 para un proyecto de 50 viviendas en 7,000.00 $m^2$ de construcción sobre el nivel de banqueta, debiendo cumplir con las condicionantes consistentes en la ampliación de la toma de agua existente a 25 mm de diámetro y el cambio de uso de no domestico a doméstico, la implementación de un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial el cual deberá incluir un tanque de excedencias, cuyo proyecto deberá ser aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y un sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial. ----------

Es de mencionar que en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-3143-2015 del 10 de julio de 2015, para el predio motivo de investigación se registró el proyecto de una obra nueva para 42 viviendas en 6,403.94 $m^2$ de construcción sobre el nivel de banqueta. ----------

En virtud de lo anterior, las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en Avenida Revolución número 1348, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, cuentan con Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-1260/14 DESU/1058951/2014 del 30 de octubre de 2014 para un proyecto de 50 viviendas en 7,000.00 $m^2$ de construcción sobre el nivel de banqueta, no obstante, en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-3143-2015 se registró un proyecto de una obra nueva para 42 viviendas en 6,403.94 $m^2$ de construcción sobre el nivel de banqueta, por lo que corresponde a la Dirección de

Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México realizar las acciones necesarias para que se revise y corrobore que el proyecto constructivo que se realiza en el predio motivo de denuncia, cumpla con las condicionantes establecidas en citado Dictamen de Factibilidad de Servicios. ----------

**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron en Avenida Revolución número 1348, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, trabajos de construcción de una obra nueva con un avance de un primer nivel de altura y el armado con varillas para el segundo nivel y en el exterior del mismo se exhibían datos del Registro de Manifestación de Construcción folio 3143-2015 para uso habitacional. ----------

2. Al predio motivo de investigación le corresponde la zonificación H 2/60/R2 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda cada 500.00 $m^2$ de la superficie de terreno), así como la zonificación HM 15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en la Avenida Revolución del tramo V-E de Barranca del Muerto a Calle Rey Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón vigente, asimismo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 55127-151MOIG14 de fecha 8 de agosto de 2014 en el que se asentó la zonificación aplicable al caso. ----

3. El predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-3143-2015, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 42 viviendas y comercio en 15 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 6,403.94 $m^2$, y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 55127-151MOIG14 lo que se apega a la zonificación aplicable al caso.

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-3143-2015 coincida con lo ejecutado.----------

5. Corresponde a la Dirección Jurídica de la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México substanciar el procedimiento administrativo que motivo la imposición de los sellos de suspensión como medidas de seguridad por esa Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México en el predio motivo de investigación. ----------

6. Las actividades de construcción que se realizan en el predio motivo de investigación cuentan con Dictamen de Factibilidad de SACMEX F-1260/14 DESU/1058951/2014 del 30 de octubre de 2014 para un proyecto de 50 viviendas en 7,000.00 $m^2$ de construcción sobre nivel de banqueta, no obstante, en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-3143-2015 se registró un proyecto de una obra nueva para 42 viviendas en 6,403.94 $m^2$ de construcción sobre el nivel de banqueta, por lo que corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México realizar las acciones necesarias para que se revise y corrobore que el proyecto constructivo que se realiza en el predio motivo de denuncia, cumpla con las condicionantes establecidas en citado Dictamen de Factibilidad de Servicios. ----------

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: ----------

---------- **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 Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, a la Dirección Jurídica de la Secretaría de Protección civil de la Ciudad de México y a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

JELN/MBC/SRM