



Expediente: PAOT-2019-685-SOT-278

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 JUL 2019

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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-2019-685-SOT-278, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de febrero de 2019, una persona 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en Cerrada Jardín número 36, Colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de febrero de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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, IV Bis, 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, y 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: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

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



Expediente: PAOT-2019-685-SOT-278

HU/7.50/50 (**Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 50% de área libre, una vivienda por cada predio oficialmente reconocido**); de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 26 de marzo y 15 de mayo de 2019, se constató un predio delimitado en su frente por malla ciclónica, cubierto parcialmente con lonas plásticas, una de ellas tiene la leyenda de "Suspensión de Actividades" con logotipos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México (INVEA), no se pudo identificar el número de procedimiento; en el interior del predio se constató la edificación de un cuerpo constructivo en obra negra de 2 niveles con semisótano, así como la proyección del tercer nivel por medio de desplante de muros de tabique y el armado de castillos; se realizó la medición de altura mediante Distanciómetro marca DISTOD810 dando como resultado 7.64 metros de altura aproximadamente (ver imagen 1).

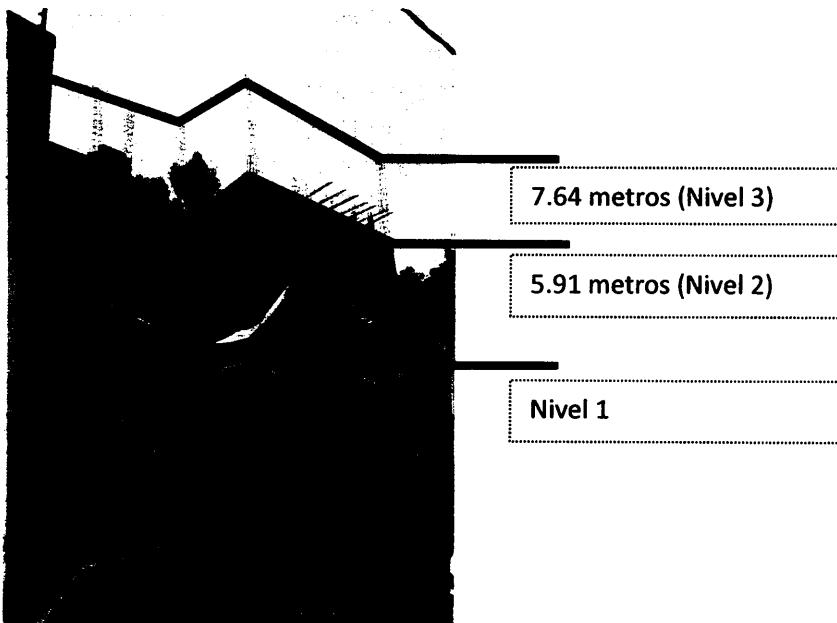


Imagen 1: Se observa la construcción de un inmueble de 3 niveles en obra negra.

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 15 de mayo de 2019

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; sin respuesta.



Expediente: PAOT-2019-685-SOT-278

Al respecto, 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 el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique 3 niveles y/o altura mayor a la asignada en la zonificación antes descrita. -----

La persona denunciante proporcionó vía correo electrónico placas fotográficas tomadas desde un ángulo que permite observar que la obra en investigación cuenta hasta el momento con 3 niveles, se desplanta en superficie mayor al 50% del total del predio y por las características físicas de la obra se rebasa la densidad permitida al edificarse un inmueble plurifamiliar (imágenes 2 y 3). -----



En ambas imágenes: Se observa la construcción de un inmueble que por sus características físicas no corresponde a un condominio plurifamiliar, así como no respeta el 50% de área libre.

Al respecto, la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó mediante oficio INVEA/DG/0455/2019 de fecha 6 de mayo de 2019, que las acciones de verificación correspondientes no fueron ejercidas debido a la existencia de sellos de suspendido de la Alcaldía Álvaro Obregón, e informó que se coordinaría con la Alcaldía para estar en posibilidades de iniciar el procedimiento administrativo de verificación. -----



Expediente: PAOT-2019-685-SOT-278

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción en proceso objeto de investigación conformada por 3 niveles y 7.64 metros de altura, incumple la zonificación aplicable **Habitacional Unifamiliar**, 7.5 metros de altura, **50% de área libre**, **una vivienda por cada predio oficialmente reconocido**; toda vez que por las características físicas de la obra se edifica un condominio plurifamiliar, por lo que la construcción rebasa la altura y no cumple con el área libre mínima.

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante los reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de un cuerpo constructivo en obra negra de 2 niveles con semisótano, así como la proyección del tercer nivel por medio de desplante de muros de tabique y el armado de castillos; se observan sellos de Clausura impuestos por la Alcaldía Álvaro Obregón con número de expediente 119/UDVO/2018 de fecha 13 de mayo de 2019 (imágenes 4 y 5).



Imagen 4: PAOT: RH 15 de mayo de 2019.

Cuerpo constructivo en obra negra de 2 niveles, así como la proyección del tercer nivel por medio de desplante de muros de tabique y el armado de castillos.



Imagen 5: PAOT: RH 15 de mayo de 2019

Sello de Clausura impuesto por la Alcaldía Álvaro Obregón con número de expediente 119/UDVO2018 de fecha 13 de mayo.

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de Obra, del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; sin respuesta.

Esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, enviar documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio AAO/DGODU/19-03-08.004, informó de la **inexistencia de documentales para el predio de referencia**.

Por lo anterior, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) e imponer las



Expediente: PAOT-2019-685-SOT-278

medidas de seguridad y sanciones procedentes; mediante oficio AAO/DGG/DVA/UDVO/2766/19 de fecha 15 de mayo de 2019, informó que esa Unidad inició procedimiento administrativo en materia de verificación de obra, el cual se identifica con número de expediente 119/UDVO/19, anexando, entre otras, copia simple de la Acta de Visita de Verificación levantada durante la diligencia correspondiente. -

Dicha Orden de Verificación, manifiesta que “(...) nadie atendió la diligencia previo citatorio, (...) no se observó letrero de obra en fachada y no se exhiben ninguno de los documentos señalados en la Orden (...)”.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, concluir su procedimiento con número de expediente 119/UDVO/19 e imponer las sanciones conforme a derecho corresponda, informando a esta Entidad el resultado de su actuación..

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Cerrada Jardín número 36, Colonia Tlacopac, Alcaldía 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, 7.5 metros de altura, 50% de área libre, una vivienda por cada predio oficialmente reconocido.**

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en SIG-SEDUVI, que certifique mayor altura a la permitida en la zonificación antes descrita y/o 3 niveles.



Expediente: PAOT-2019-685-SOT-278

2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de un cuerpo constructivo en **obra negra de 2 niveles** con semisótano, así como la **proyección del tercer nivel** mediante el desplante de muros de tabique y el armado de castillos; se realizó la medición de la altura con Distanciómetro marca DISTOD810 obteniendo como resultado 7.64 metros. Por las características físicas se edifica un condominio plurifamiliar que no cumple con el 50% de área libre.-----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de verificación e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México y 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, es atribución de las Alcaldías en forma coordinada con el Gobierno de la Ciudad de México, en específico con las autoridades competentes de acuerdo con sus atribuciones vigentes previo a la emisión de dicha Ley, vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de desarrollo urbano.-----
4. La construcción no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón concluir el procedimiento administrativo con número de expediente 119/UDVO/19, e imponer las sanciones conforme a derecho corresponda.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación.-----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



Expediente: PAOT-2019-685-SOT-278

----- 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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno ambas de la Alcaldía Álvaro Obregón, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/IC/RCV