

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVACiudad de México, a **29 JUN 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 VI, 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-IO-123-SOT-110, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de diciembre de 2017, el Titular de esta Procuraduría determinó que correspondería a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción y ambiental (derribo de arbolado), en el predio ubicado en Calle Torrente número 95, Colonia Alpes, Delegación Álvaro Obregón; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 15 de enero de 2018.-----

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, 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 desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción y ambiental (derribo de arbolado), como son: la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, ambas para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para 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 desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG/SEDUVI), se desprende que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de mayo de 2011, al predio objeto de



investigación le aplica la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, densidad MB: una vivienda cada 200 m² de terreno).-----

Adicionalmente, de la consulta referida en el párrafo anterior se desprende que el predio investigado cuenta con una superficie total de 222 m², por lo que conforme con la zonificación que le aplica (H/3/50/MB), se permite lo siguiente: -----

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (50%)	Superficie de desplante (50%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (111m ²) x número de niveles (3) = superficie total de construcción	Número de viviendas
222 m ²	3	111 m ²	111 m ²	(111)(3)= 333 m ²	1

Por lo que en el predio investigado se permite la construcción de una vivienda, 3 niveles, 333 m² de superficie máxima de construcción, 111 m² de desplante y un área libre de 111 m².-----

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en las inmediaciones del predio investigado se constató, entre otros aspectos, un inmueble en construcción desplantado en la totalidad del predio conformado por 4 niveles, sin contar con letrero de obra; sin habitar (ver imagen 1).-----

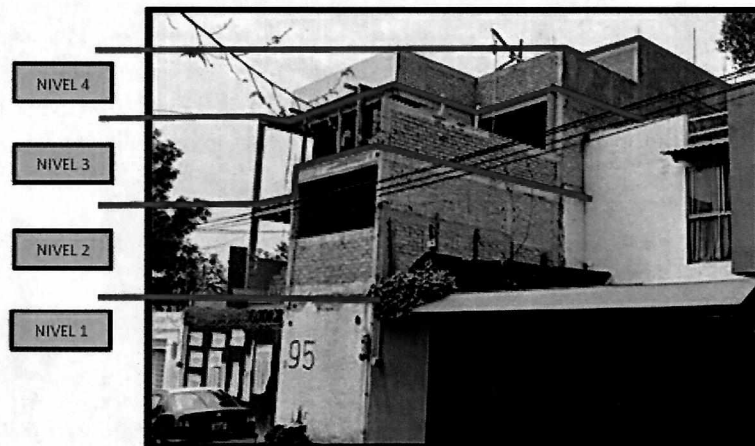


Imagen 1: se observa la construcción de un cuerpo constructivo de 4 niveles, desplantada en la totalidad del predio

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-440-DEDPOT-266, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----

“(…)

- La zonificación que le aplica es H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, densidad MB: una vivienda cada 200 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de mayo de 2011.

- De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 222 m².
- No existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (...).
- Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.5, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.5 y, al contar con una literal MB se permite una vivienda cada 200 m² de predio.
- Cuenta con una superficie de 222 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de una vivienda, en 3 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 333 m², en 111 m² de superficie mínima de desplante y 111 m² mínimo de área libre, conforme con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón.
- La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en Calle Torrente número 95, Colonia Alpes, Delegación Álvaro Obregón, con cuenta catastral 054_427_07, rebasa en un nivel los permitidos por la zonificación (3 niveles máximos de altura) y no respeta el área libre mínima requerida por la zonificación (se desplanta en la totalidad del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón (PDDU).

(...)"

Al respecto, el Coordinador Jurídico de Servicios Legales del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 21 de enero de 2018, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/296/2018, del cual en fecha 14 de marzo de 2018, emitió la Resolución Administrativa correspondiente, en la cual **determinó no emitir pronunciamiento respecto a las materias de uso de suelo, superficie de construcción y Dictamen de impacto urbano**, puesto que de su análisis identificó que la construcción investigada cuenta con cuatro niveles, **sin valorar que en su acta de verificación se asentó que el ultimo nivel es ocupado por un área destinada a un cuarto de servicio, que el inmueble cuenta con 453 m² de construcción, así como con 17 m² de área libre, lo que no se apega a la zonificación aplicable.**-----

La Norma General de Ordenación número 8 "INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES", publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 08 de abril de 2005, prevé que las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido.-----

Respecto al cuarto nivel constatado por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, esté no se encuentra dentro de los supuestos previstos en la Norma General de Ordenación 8 de "INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES", por lo es cuantificable, toda vez que corresponde a una construcción permanente construida a base de marcos de concreto y paredes de tabique.-----



Así las cosas, la Resolución Administrativa emitida por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, recaída a su expediente INVEADF/OV/DUYUS/296/2018, describe que el **cuarto nivel del inmueble objeto de investigación es cuantificable, con 453 m² de superficie total de construcción y 17 m² de área libre, lo que no se apega a la zonificación aplicable.**-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente que nos ocupa, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, incumple la zonificación aplicable (H/3/50/MB), por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

2.- En materia de Construcción (ampliación).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de trabajos de construcción de un cuerpo constructivo de 4 niveles, sin contar con letrero que ostente algún dato del Registro de Manifestación de Construcción del proyecto, así como sellos de clausura de los trabajos investigados, por parte de la Dirección General Jurídica de Gobierno de la Delegación Política en Álvaro Obregón.-----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el comparativo de imágenes del predio objeto de investigación correspondientes al mes de mayo de 2016, así como de enero de 2018, obtenidas a través del sistema de Google Earth y del reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, en las que se evidencia que en el predio se ejecutaron trabajos de ampliación consistentes en 2 niveles (ver imagen 2, 3).-----

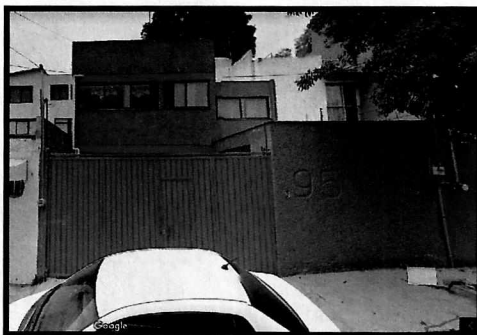


Imagen 2: En mayo de 2016, el inmueble preexistente se conformaba de 2 niveles.



Imagen 3: En enero de 2018, se constató la ampliación en 2 niveles, por lo que el inmueble actualmente se conforma por 4 niveles de altura.

En razón de lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política en Álvaro Obregón, informó que **no se cuenta para el predio investigado con la Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción** que acredite las actividades constructivas en el inmueble investigado.-----

Al respecto, la Dirección General Jurídica de Gobierno de la Delegación Política en Álvaro Obregón, en fecha 24 de noviembre de 2017, informó sobre el inicio de procedimiento de verificación en materia de construcción número 583/17, así como de la oposición del particular para instrumentar la visita en el predio objeto de investigación y de la emisión de la resolución administrativa correspondiente que recayó a la clausura de la obra.-----

En el caso particular, de los reconocimientos de hechos que realizó el personal adscrito a esta Subprocuraduría se identificó la imposición de sellos de CLAUSURA de parte de la Autoridad Delegacional de Álvaro Obregón.-----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que en el predio objeto de denuncia, se ejecutó una construcción (ampliación) de 4 niveles, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de Gobierno de la Delegación Política en Álvaro Obregón, mantener el estado de clausura a los trabajos constructivos constatados e imponer las sanciones procedentes valorando la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política en Álvaro Obregón, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

3. En materia ambiental (derribo de arbolado)

Derivado de los reconocimientos de los hechos en las inmediaciones del inmueble denunciado, se hizo constar entre otros aspectos, que frente al predio se localiza un tocón de un árbol que por sus características físicas es de reciente derribo.-----

Al respecto, la Dirección de Preservación y Conservación del Medio Ambiente de la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Política de Álvaro Obregón, informó sobre la imposición de la sanción correspondiente a la restitución del individuo arbóreo derribado sin autorización, la cual de conformidad con los artículos 118, 119 y 120 de la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, así como de la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, consistió en los siguiente:-----



ESPECIE	ALTURA	CANTIDAD
Astronómica	4 metros	10
Pata de Vaca (Bauhinia)	4 metros	5
Fresno	4 metros	1

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que frente al predio objeto de denuncia, se ejecutó el derribo de un individuo arbóreo sin contar con dictamen y/o autorización, por lo que la Dirección de Preservación y Conservación del Medio Ambiente de la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Política de Álvaro Obregón, impuso la restitución del mismo, con un total de 16 árboles de 4 metros de altura cada uno, de conformidad con los artículos 118, 119 y 120 de la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, así como de la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 para la Ciudad de México.-----

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 Torrente número 95, Colonia Alpes, Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en esa Delegación, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, 10 de mayo de 2011, le aplica la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, densidad MB: una vivienda cada 200 m2 de terreno).-----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, en el sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifique la construcción de 4 niveles.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos, realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ampliación de un cuerpo constructivo de hasta el momento 4 niveles, sin contar con área libre, ni letrero que ostente datos del Registro de Manifestación de Construcción, así como sellos de clausura por parte de la Dirección General Jurídica de Gobierno de la Delegación Política en Álvaro Obregón.-----
3. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/296/2018, a la cual recayó la Resolución Administrativa, en la cual **determinó no emitir pronunciamiento respecto a las materias de uso de suelo, superficie de construcción y Dictamen de impacto urbano**, puesto que de su análisis identificó que la construcción investigada cuenta **con cuatro niveles, sin valorar que en su acta de verificación se asentó que el ultimo nivel es ocupado por un área destinada a un cuarto de**



servicio, que el inmueble cuenta con 453 m² de superficie total de construcción y 17 m² de área libre; por lo que incumple la zonificación aplicable que le establece el Programa descrito.-

Al respecto, el cuarto nivel no se encuentra dentro de los supuestos previstos en la Norma General de Ordenación 8 de "INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES", por lo que cuantifica como nivel, toda vez que corresponde a una construcción permanente construida a base de marcos de concreto y paredes de tabique.-----

4. La construcción objeto de investigación incumple en un nivel la zonificación aplicable, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), realizar las acciones procedentes, valorar la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a fin de considerar la demolición del nivel excedente, con el objeto de hacer cumplir las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----
5. Los trabajos de obra que se ejecutan en el predio objeto de investigación, **no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Delegación Política en Álvaro Obregón.**-----
6. En fecha 29 de noviembre de 2017, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política en Álvaro Obregón, instrumentó el procedimiento de verificación en materia de construcción número 583/17, a la cual recayó la resolución administrativa en la que se **determinó imponer clausura total temporal** a la obra objeto de denuncia, hasta en tanto el propietario, poseedor y/o constructor otorgue las facilidades para la verificación correspondiente.-----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica de Gobierno de la Delegación Política en Álvaro Obregón, mantener el estado de clausura en el inmueble objeto de denuncia, así como valorar la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría y considerar la imposición de la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política en Álvaro Obregón, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Aviso de Regularización del inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
9. En el predio objeto de denuncia, se ejecutó el derribo de un individuo arbóreo sin contar dictamen y/o autorización, por lo que la Dirección de Preservación y Conservación del Medio Ambiente de la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Política de Álvaro Obregón, impuso la restitución del mismo, con un total de 16 árboles de 4 metros de altura cada



uno, de conformidad con los artículos 118, 119 y 120 de la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, así como de la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 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: -----

----- 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, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General Jurídica de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación Política en Gustavo A. Madero, 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



EMIG/IGP/CRLG

