



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 SEP 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-2015-674-SOT-229 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de febrero 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) *la construcción que se está realizando en el predio señalado, la cual no cuenta con licencia ni permiso de construcción, aunado al ruido que genera los trabajos de dicha construcción, el ruido se presenta de lunes a domingo de las 6:00 a las 21:00 horas, también generan mucho polvo (...)*" en el inmueble ubicado en calle Colegio, número 333, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha 12 de marzo de 2015, admitió a trámite la denuncia respecto a posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y materia ambiental (ruido), en el inmueble ubicado en calle Colegio, número 333, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, dicho acuerdo fue notificado mediante correo electrónico en fecha 09 de abril de 2015.-----

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio 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 06 de marzo de 2015: "(...) *Se observa un inmueble con una fachada de aproximadamente 25 metros delimitada por tapias de madera (...) cuenta con un zaguán metálico, sobre uno de los tapias se encuentra sujeto un documento en el cual se puede leer: 12 de Diciembre de 2014, Ing. Jerónimo Díaz Sánchez, Jefe de la unidad de Verificación de Obras de la Delegación Álvaro Obregón, presente: Me refiero ante esta autoridad para dar aviso de obra con fundamento en el artículo 62 del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, para realizar los siguientes trabajos de remodelación de cada habitación, cambio de fachada e interior, pisos y trabajos de albañilería en general. Colegio 333, Fuentes del Pedregal, atentamente Arq. Farid Pérez. (...) no se perciben emisiones sonoras (...) sobresale de la fachada una estructura metálica que se encuentra al interior del inmueble (...) desde una azotea se constata parte del interior del inmueble motivo de*





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-674-SOT-229

denuncia, así como cinco trabajadores, material de construcción como arena, grava, costales de rafia, polines de madera, palas, picos, carretilla (...).-----

Reconocimiento de hechos de fecha 06 de marzo de 2015: "(...) Se observa un inmueble el cual cuenta con una fachada de 25 metros de largo aproximadamente y de alto aproximadamente 5 metros (...) constatando que los trabajos si modifican la estructura de la fachada del inmueble, no se observan trabajadores (...) los trabajos están terminados (...)".-----

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-05-300/300-1675-2015, de fecha 07 de abril de 2015) informar si en los archivos de esa Dirección, se cuenta con copia simple de Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que sirvió para el registro referido, constancia de alineamiento y/o número oficial, memoria descriptiva del proyecto y planos arquitectónicos. Mediante oficio DGODU/CDU/0534/2015, con fecha de recepción 06 de mayo de 2015, informó que después de una búsqueda en los controles de la Unidad Departamental de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Anuncios, no se encontró antecedente alguno, para dicho inmueble. Aunado a que las imágenes fotográficas proporcionadas, los trabajos realizados en el inmueble objeto de denuncia no se apegan a lo estipulado por el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.-----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-1676-2015, de fecha 07 de abril de 2015) informar si en esa Dirección se cuenta con algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el inmueble objeto de la denuncia. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/10521/2015, con fecha de recepción 03 de junio de 2015, esa Dirección informó que una vez realizada la búsqueda en los archivos de esa Secretaría, remitió en copia simple: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio: 12223-151TAAR-14, fecha de expedición 07 marzo de 2014.-----

A la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón.- (of. PAOT-05-300/300-3974-2015, de fecha 10 de agosto de 2015) realizar visita de verificación en materia de construcción en el inmueble objeto de denuncia, toda vez que no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción. Mediante oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/3622/2015, con fecha de recepción 24 de agosto de 2015, informó que se emitió orden de visita de verificación administrativa instaurada bajo el número de procedimiento 134/UDVO/15, la cual se encuentra en substanciación.-----



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

Tel. 5266 0780, ext. 13321

Página 2 de 5



Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3975-2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado, para la atención de su denuncia, mismo que fue notificado personalmente, mediante cedula de notificación de fecha 24 de julio de 2015.-----

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.-----

Desarrollo Urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, al inmueble de mérito le corresponde la zonificación H 2/70/R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre, densidad restringida una vivienda cada 1000m²).-----

Al respecto, de los reconocimientos de hechos denunciados, se identificó que se realizó modificación a la barda que delimita el frente del inmueble investigado, constatando el incrementó de la altura de la barda a 5 metros aproximadamente, por lo que no hay incumplimientos a la zonificación señalada en el párrafo anterior.-----

Construcción (obra nueva)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----

Durante los reconocimientos de hechos denunciados, se realizó modificación a la barda que delimita el frente del inmueble, constatando el incrementó de la altura de la barda a 5 metros aproximadamente.--





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-674-SOT-229

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, no cuenta con antecedente alguno de registro de manifestación de construcción para dicho inmueble. Aunado a que los trabajos realizados en el inmueble de referencia no se apegan a lo estipulado por el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.-----

En este sentido, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, inicio procedimiento 134/UDVO/15, en el inmueble objeto de la denuncia, toda vez que se modificó la fachada del inmueble por lo que hubo cambio en su estructura, sin contar con registro de manifestación de construcción.-----

Asimismo, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón citado indica en sus Normas de Ordenación Particular por colonia para el caso de "Jardines del Pedregal" que "(...) las bardas que delimitan con predio entre sí y con la vía pública podrán tener una altura máxima de 4.00 metros, (...) a partir del nivel medio de banqueta del terreno natural, si se requiere mayor altura se podrá realizar con materiales traslucidos o con mallas ciclónicas cubiertas de vegetación (...)".-----

En este sentido, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, inició procedimiento 134/UDVO/15, en el inmueble objeto de la denuncia, toda vez que no se contó con Registro de Manifestación de Construcción, adicionalmente constate que la barda frontal del inmueble que fue modificada cumpla con la Norma de Ordenación Particular por colonia "Jardines del Pedregal", respecto de la altura máxima permitida.-----

Materia Ambiental (ruido)

De los reconocimientos de hechos realizados realizados por personal de esta Subprocuraduría, no se constató ruido proveniente del inmueble investigado.-----

Resultado de la Investigación

1. Al inmueble ubicado en calle Colegio, número 333, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, le aplica la zonificación H 2/70/R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre, densidad restringida una vivienda cada 1000m²).-----
2. Se constató una modificación a la barda que delimita el frente, en la que se incrementó la altura a 5 metros aproximadamente.-----
3. No se contó con registro de manifestación de construcción, para la modificación que se llevó a cabo.-----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, substanciar el procedimiento 134/15, incoado al inmueble de mérito, remitiendo copia simple del mismo, toda vez que los trabajos de obra que se realizaron en el inmueble no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, asimismo constate que la barda cumpla con la Norma de Ordenación Particular por colonia "Jardines del Pedregal", respecto de la altura permitidas de las barda.-----





5. Durante los reconocimientos de hechos, no se constató ruido en el inmueble de mérito.-----

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 y por oficio a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón.-----

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 Licenciado 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 mediante correo electrónico

JEU/MBG/AQMP

