CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2018-643-SOT-257

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 11 JUL 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 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-2018-643-SOT-257, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de febrero de 2018, 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 calle Portón número 30, colonia Colinas del Sur, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de febrero 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) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento de la Ciudad de México, así como el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. ---

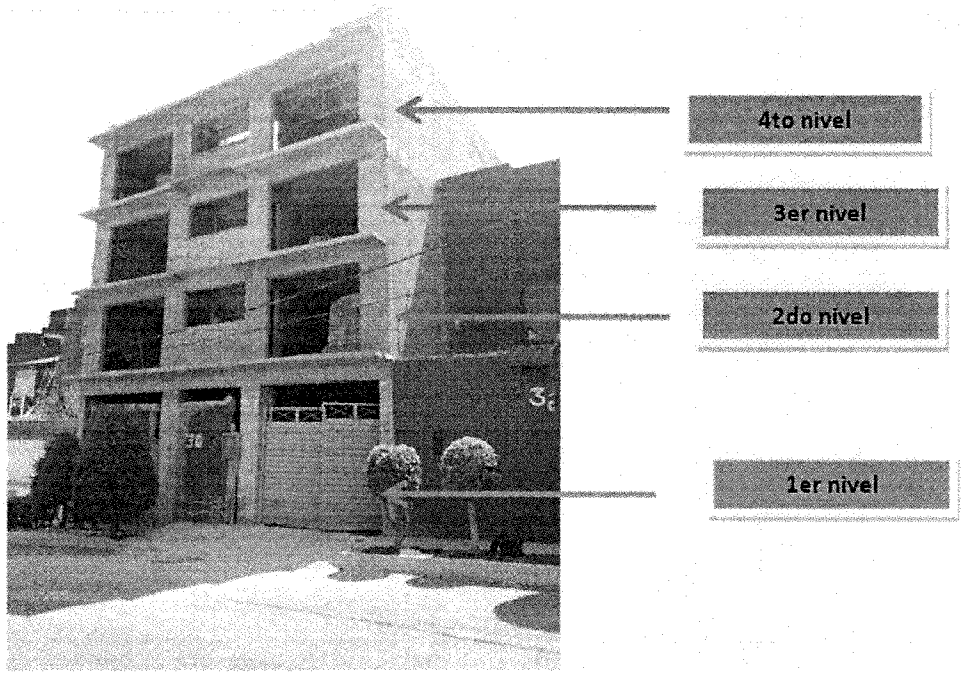
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: ----------

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HC 2/30 B** (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda por cada 100 m^2 de terreno); asimismo, le

aplica la Norma Particulares por Colonia "Colina del Sur", la cual establece que las construcciones deberán dejar un área jardinada al frente de 3.00 metros y 2.00 metros al fondo conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón. ----------

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de obra nueva en **4 niveles**, con un avance del 70%, sin restricción de 3 metros al frente para área exclusivamente jardinada del predio.----------



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 20 de marzo de 2018

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica PAOT-2018-367-DEDPOT-226 de fecha 26 de marzo de 2018, 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 concluyó lo siguiente: ----------

"(...)

- *La zonificación que le aplica es HC 2/30 B (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda por cada 100 m2 de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón.*

- *De la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación HC 2/30 B (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda por cada 100 m2 de terreno) y cuenta con una superficie de 180 m2.*

- *De la consulta de las normas particulares y demás instrumentos de planeación aplicables a dicho predio se desprende que no existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.*

- *Al predio le aplica la Norma de Ordenación General número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) en la que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.70, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.4 y la Norma de Ordenación Particular Norma por Colonia, en la que establece que para Colinas del Sur las construcciones deberán dejar un área jardinada al frente de 3.00 m y de 2.00 m al fondo.*

- *El predio cuenta con una superficie de 180 m2, por lo que aplicando la Norma de Ordenación General número 1, se permite la construcción de 2 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 252 m2 y área libre de 126 m2, de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón.*

- *El inmueble edificado ubicado en calle Portón número 30, colonia Colina del Sur, Delegación Álvaro Obregón, con cuenta catastral 376_148_14, rebasa en 2 niveles, los permitidos por la zonificación (2 niveles máximos de altura), asimismo, no cuenta con la restricción de 3 metros al frente para área exclusivamente jardinada del predio conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón (PDDU) (...)".* ----------

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de que se realice visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre) y resuelva conforme a derecho corresponda; mediante oficio INVEADF/DVMAC/4156/2018, de fecha 03 de mayo de 2018, informó que con fecha 27 de abril de 2018, procedió a ejecutar la orden de visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, al inmueble de mérito, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1202/2018. ----------

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 desprende que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 niveles. ----------

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación existente en el predio objeto de investigación, **rebasa en 2 niveles la zonificación, sin contar la restricción de 3 metros en el frente para área exclusivamente jardinada** conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, y sin 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 4 niveles.----------

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1202/2018, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables por no contar con la restricción de 3 metros en el frente para área exclusivamente jardinada, así también valorar la demolición de **2 niveles excedentes** en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.----------

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

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de obra nueva en 4 niveles, con un avance del 70%, sin letrero con los datos de la obra, con separación de colindancia de 6 cm. únicamente en el costado izquierdo. --

Derivado de lo anterior, se 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; **sin respuesta**. ----------

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante DGODU/CDU/JUDMLCA/444/2018, informó que no cuenta con registro de manifestación de construcción o algún trámite para el predio denunciado, por lo anterior se desprende que **la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México** ya que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción par parte de la Delegación Álvaro Obregón. ----------

Esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de cautelares y sanciones aplicables; mediante oficio DAO/DGJG/DVA/UDVO/1985/18, de fecha 04 de abril de 2018, informó que se inició procedimiento administrativo en materia de construcción. ----------

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, substanciar el procedimiento administrativo instaurado en el predio objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como **valorar la demolición de 2 niveles excedentes** de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación 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, 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 de 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 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 Portón número 30, colonia Colinas del Sur, Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **HC 2/30 B** (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda por cada 100 m^2 de terreno); asimismo, le aplica la Norma Particulares por Colonia "Colina del Sur", la cual establece que las construcciones deberán dejar un área jardinada al frente de 3.00 metros y 2.00 metros al fondo. ----------

   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 personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de obra nueva en 4 niveles, con un avance del 70%, sin letrero con los datos de la obra, con separación de colindancia de 6 cm. únicamente en el costado izquierdo; asimismo, no cuenta con la restricción de 3 metros al frente para área exclusivamente jardinada del predio. ----------

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1202/2018, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables por no contar con área libre, así también valorar la demolición de **2 niveles excedentes** en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. ----------

4. La obra edificada **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción** por parte de la Delegación Álvaro Obregón, por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
T. 5265 0780 ext. 13321

5. Corresponde a Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, substanciar el procedimiento administrativo instaurado en el predio objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como **valorar la demolición de 2 niveles excedentes** de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación 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, 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 de 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: ----------

---------- **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 persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica ambas de la Delegación Álvaro Obregón, 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.----------

EMG/IC/EBP