



Expediente: PAOT-2015-2519-SOT-1018

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

16 OCT 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 X; 6 fracción IV; 15 BIS 4, fracción X, 21, 27 fracción III; 30 BIS, 30 BIS1, 30 BIS 2; de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 4 fracción IV; 52 fracción I, 59 y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-2519-SOT-1018, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 2 de septiembre 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución la "(...) *Construcción de un inmueble sin respetar la zonificación (...) toda vez que se aprecia a simple vista desde el exterior que se edifican al menos 6 viviendas (...) solamente se permiten 2 viviendas (...)*", en el predio ubicado en calle Fujiyama, número 634, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Admisión de fecha 10 de septiembre de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Fujiyama, número 634, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón; radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2015-2519-SOT-1018, dicho acuerdo se notificó el 11 de septiembre de 2015.-----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del acuerdo de admisión citado, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 1 de octubre de 2015: "(...) *se observa la construcción de un inmueble sobre un predio delimitado por un zaguán color azul, número 634, existe letrero de obra sin embargo no es legible ni visible, al interior se observa un armado de vigas metálicas con tres niveles de altura, no se aprecian las restricciones referidas por la Norma Particular (...)*".-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio PAOT-05-300/300-4992-2014 de fecha 10 de septiembre de 2015 al propietario, representante legal, poseedor y/o director responsable de la obra ubicada en calle Fujiyama, número 634, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto de los hechos denunciados, mismo que fue notificado mediante cédula en





Expediente: PAOT-2015-2519-SOT-1018

fecha 1 de octubre de 2015. Mediante escrito recibido en fecha 9 de octubre de 2015 una persona realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de la siguiente documentación: -----

1. Solicitud de Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 735-2014, de fecha 17 de febrero de 2014 para el predio ubicado en calle Fujiyama, número 634, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón.-----
2. Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 0735-2014, de fecha 5 de marzo de 2014 para el predio de referencia.-----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 43141-151TOMA14, de fecha 20 de junio de 2014, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito, Federal en donde se certifica que al predio de referencia le aplica la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad MB: muy baja (una vivienda por cada 200.0 m² de la superficie total de terreno) y al cual le aplica la Norma de Ordenación Particular por Colonia "Las Águilas, Águilas Pilares y Ampliación Alpes" la cual indica que las construcciones deberán dejar un área jardinada al frente de 5.00 m y de 3.00m al fondo.-----
4. Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva Tipo B con AOB-1631-2015, de fecha 31 de marzo del 2015, con una superficie del predio de 366.24 m², superficie de desplante de 177.35 m², superficie total por construir 709.40 m², 3 niveles, dos viviendas, 188.89 m² de área libre que corresponde al 51.58% de la superficie total del predio, con vigencia al 1 de abril de 2017. -----
5. Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico. -----

Solicitudes y 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-05-300/300-4991-2015 de fecha 10 de septiembre de 2015) informar si cuenta con Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción, memoria descriptiva del proyecto y planos, proyecto de protección a colindancias y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal para el predio objeto de la denuncia. Mediante oficio DGODU/CDU/1374/2015, recibido el 9 de octubre del año en curso, informó contar con Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 0735-2014, de fecha 5 de marzo de 2014, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 43141-151TOMA14, de fecha 20 de junio de 2014, para el predio de referencia, al cual le corresponde la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad MB: muy baja (una vivienda por cada 200.0 m² de la superficie total de terreno) y al cual le aplica la Norma de Ordenación Particular por Colonia "Las Águilas, Águilas Pilares y Ampliación Alpes" la cual indica que las construcciones deberán dejar un área jardinada al frente de 5.00 m y de 3.00m al fondo, Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB-1631-2015, de fecha 31 de marzo del 2015, con una superficie del predio de 366.24 m², superficie de desplante de 177.35 m², superficie total por construir 709.40 m², 3 niveles, dos viviendas, 188.89 m² de área libre que





Expediente: PAOT-2015-2519-SOT-1018

corresponde al 51.58% de la superficie total del predio, con vigencia al 1 de abril de 2017 y memoria descriptiva.-----

A la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón (of. PAOT-05-300/300-4989-2015 de fecha 10 de septiembre del 2015) realizar visita de verificación en materia de construcción, toda vez que la obra no cuenta con letrero que indique los datos de la obra y ni se perciben las restricciones frontal y posterior. Mediante oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/4233/2015, recibido en fecha 5 de octubre del año en curso, informó haber iniciado Orden de Visita de Verificación 054/UDVO/2015, el cual se encuentra en proceso de valoración y calificación para emitir la Resolución Administrativa correspondiente.-----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-4990-2015 de fecha 10 de septiembre de 2015) realizar visita de verificación en materia de zonificación, a efecto de que la obra cumpla con la restricción de área jardinada frontal y posterior. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/6988/2015, recibido en fecha 6 de octubre del año en curso, informó haber iniciado Orden de Visita con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2165/2015, correspondiente al inmueble denunciado.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5678-2015, de fecha 8 de octubre de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante del expediente citado al rubro, dicho informe se notificó mediante correo electrónico en fecha 9 de octubre 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 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 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) y en Materia de Construcción (obra nueva)

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.-----

De igual forma, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece en su artículo 47 que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables (previo al inicio de los trabajos), tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.-----





Expediente: PAOT-2015-2519-SOT-1018

Asimismo, el artículo 35 fracción VI del referido Reglamento, indica que el Director Responsable de Obra tiene la obligación de colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con su nombre y, en su caso, de los Corresponsables y sus números de registro, número de registro de manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, la vigencia, tipo y uso de la obra y ubicación de la misma.-----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de mayo de 2011, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad MB: muy baja (una vivienda por cada 200.0 m² de la superficie total de terreno) y le aplica la Norma de Ordenación Particular por Colonia "Las Águilas, Águilas Pilares y Ampliación Alpes" la cual indica que las construcciones deberán dejar un área jardinada al frente de 5.00 m y de 3.00m al fondo.-----

Asimismo, el predio de referencia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio43141-151TOMA14, expedido en fecha 20 de junio de 2014, el cual certifica la zonificación señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón.-----

Al respecto, el certificado referido en el párrafo anterior, fue utilizado para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-1631-2015, de fecha 31 de marzo del 2015, con una superficie del predio de 366.24 m², superficie de desplante de 177.35 m², superficie total por construir 709.40 m², 3 niveles, 2 viviendas, 188.89 m² de área libre que corresponde al 51.58% de la superficie total del predio, con vigencia al 1 de abril de 2017.-----

Sin embargo, derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría, se hizo constar que en el predio de referencia, se llevaban a cabo actividades de construcción (obra nueva), consistentes en un inmueble de 3 niveles, el cual no cuenta con letrero de obra visible, ni la restricción frontal de 5.00 m y de 3.00m al fondo.-----

Derivado de lo anterior y de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instauró procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2165/2015 en el predio motivo de la denuncia, toda vez que el inmueble en construcción no respeta la restricción frontal y posterior, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón vigente.-----

De igual forma, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, instauró procedimiento administrativo 054/UDVO/2015 en el predio motivo de la denuncia, por lo que le corresponde a dicha Dirección substanciar dicho procedimiento, aplicando las sanciones correspondientes, toda vez que para las actividades de construcción no se cuenta con letrero que indique los datos de la obra, de conformidad con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.-----





Expediente: PAOT-2015-2519-SOT-1018

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que:-----

1. Al predio ubicado en calle Fujiyama, número 634, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad MB: muy baja (una vivienda por cada 200.0 m² de la superficie total de terreno) y le aplica la Norma de Ordenación Particular por Colonia "Las Águilas, Águilas Pilares y Ampliación Alpes" la cual indica que las construcciones deberán dejar un área jardinada al frente de 5.00 m y de 3.00m al fondo.-----
2. Derivado del reconocimiento de hechos, se identificó que se llevaban a cabo actividades de construcción consistentes en un inmueble de 3 niveles, sin letrero de obra visible ni las restricciones frontal y posterior.-----
3. El predio cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB-1631-2015, de fecha 31 de marzo del 2015, el cual se apega a la zonificación H 3/50/MB referida en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 43141-151TOMA14, de fecha 20 de junio de 2014, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-----
4. Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, la substanciación del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2165/2015, toda vez que el inmueble construido no respeta las restricciones frontal y posterior, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón vigente.-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, la substanciación del procedimiento 054/UDVO/2015, aplicando las sanciones correspondientes, de conformidad con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que no se cuenta con letrero que indique los datos de la obra.-----

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 lo dispuesto en 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 el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----





Expediente: PAOT-2015-2519-SOT-1018

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y por oficio a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General jurídica de la Delegación Álvaro Obregón.-----

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de las personas denunciantes para que en el momento en que conozcan de irregularidades en materia ambiental y/o de ordenamiento territorial, presenten la denuncia respectiva ante esta Autoridad.-----

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 por duplicado el Lic. Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

JELN/MBC/ORL

