



**Expediente: PAOT-2015-2518-SOT-1017
y acumulado PAOT-2015-2866-SOT-1151**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

21 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-2015-2518-SOT-1017 y acumulado PAOT-2015-2866-SOT-1151, relacionados con las denuncias presentadas 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 Luis Kuhne número 48, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón. -----

Con fecha 12 de octubre 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 que se lleva a cabo en contravención a la zonificación establecida en el Programa Delegacional (...)*", en el predio ubicado en calle Luis Kuhne número 48, 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 Luis Kuhne número 48, 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-2015-2518-SOT-1017, dicho acuerdo se notificó el 11 de septiembre de 2015. -----

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Admisión de fecha 15 de octubre 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 Luis Kuhne número 48, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón; radicándose en esta Unidad





**Expediente: PAOT-2015-2518-SOT-1017
y acumulado PAOT-2015-2866-SOT-1151**

Administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2015-2866-SOT-1151, dicho acuerdo se notificó el 16 de octubre de 2015.-----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO y SÉPTIMO de los acuerdos de admisión citados, 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 de cinco niveles delimitado por tapiales de madera, sin observar letrero de obra, no cuenta con restricción frontal (...)".-----

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-05-300/300-4986-2015 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, planos arquitectónicos, 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/1330/2015, recibido el 1° de octubre del año en curso, informó contar con Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 3572-2014, de fecha 3 de septiembre de 2014, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 92178-151QUSE14, de fecha 28 de noviembre de 2014, en el que se asentó 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 3.00 m al fondo, Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB-1703-2015, de fecha 9 de abril del 2015, donde se indica que la superficie del predio es de 313.50 m², superficie de desplante es de 112.00 m², superficie total por construir 305.30 m², 3 niveles, 3 cajones de estacionamiento, 1 vivienda y 201.50 m² de área libre que corresponde al 64.27% de la superficie total del predio, con vigencia al 10 de abril de 2017, proyecto de protección a colindancias y memoria descriptiva.-----

A la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón (of. PAOT-05-300/300-4988-2015 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 respecto al cumplimiento de las restricciones frontal y posterior. Mediante oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/4234/2015, recibido en fecha 5 de octubre del año en curso, informó haber emitido Orden de Visita de Verificación 664/UDVO/2014, con lo cual se inició procedimiento administrativo, el cual se encuentra en proceso de valoración y calificación para emitir la Resolución Administrativa correspondiente.-----





**Expediente: PAOT-2015-2518-SOT-1017
y acumulado PAOT-2015-2866-SOT-1151**

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, - (of. PAOT-05-300/300-4987-2015 de fecha 10 de septiembre de 2015) realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de que la obra cumpla con la restricción frontal y posterior. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/7094/2015, recibido en fecha 6 de octubre del año en curso, informó haber emitido Orden de Visita con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2052/20158, correspondiente al inmueble denunciado.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5677-2015, 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 la misma fecha. -----

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 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.-----

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 en 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





**Expediente: PAOT-2015-2518-SOT-1017
y acumulado PAOT-2015-2866-SOT-1151**

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 contemplarán un área jardinada al frente de 5.00 m y de 3.00 m al fondo.-----

Asimismo, el predio de referencia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 92178-151QUSE14, expedido en fecha 28 de noviembre de 2014, el cual certifica la zonificación señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, mismo que se utilizó para el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-1703-2015, de fecha 9 de abril del 2015, en el que se asentó una superficie del predio de 313.50 m², superficie de desplante de 112.00 m², superficie total por construir 305.30 m², 3 niveles de altura, 3 cajones de estacionamiento, 1 vivienda, 201.50 m² de área libre que corresponde al 64.27% de la superficie total del predio, con vigencia al 10 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 5 niveles de altura, el cual no cuenta con letrero de obra visible.-----

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/2052/20158 en el inmueble motivo de la denuncia, toda vez que rebasa los niveles permitidos y 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 664/UDVO/2014 en el predio motivo de la denuncia, aplicando las sanciones correspondientes, toda vez que las actividades de construcción investigadas rebasan los niveles permitidos indicados en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB-1703-2015, de fecha 9 de abril del 2015.-----

De lo anterior se desprende que no obstante que el proyecto investigado contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-1703-2015 de fecha 9 de abril del 2015, para la construcción de un inmueble con una superficie total por construir 305.30 m², 3 niveles de altura, 3 cajones de estacionamiento, 1 vivienda y 201.50 m² de área libre que corresponde al 64.27% de la superficie total del predio, en el inmueble de referencia se construyeron 5 niveles, lo que no se apega a 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), que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón.-----





**Expediente: PAOT-2015-2518-SOT-1017
y acumulado PAOT-2015-2866-SOT-1151**

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 Luis Kuhne número 48, 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 contemplarán un área jardinada al frente de 5.00 m y de 3.00 m al fondo.-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado en el inmueble investigado, se identificó que se llevaban a cabo actividades de construcción consistentes en un inmueble de 5 niveles de altura, sin letrero de obra visible ni restricción frontal.-----
3. El proyecto cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 92178-151QUSE14, mismo que se utilizó para el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-1703-2015 de fecha 9 de abril del 2015, para la construcción de 3 niveles de altura no obstante, el inmueble en construcción cuenta con 5 niveles de altura y no tiene restricción frontal y posterior, por lo que no se apega a la zonificación correspondiente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón vigente, ni al Registro de Manifestación de Construcción antes referido .-----
4. Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, la substanciación del procedimiento 664/UDVO/2014, aplicando las sanciones correspondientes, de conformidad con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que en el inmueble investigado se construyeron 2 niveles adicionales a lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB-1703-2015, de fecha 9 de abril del 2015.-----
5. Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, la substanciación del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2052/20158, toda vez que el proyecto investigado rebasa los niveles permitidos y no respeta la restricción frontal y posterior, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón vigente.-----

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. -----





**Expediente: PAOT-2015-2518-SOT-1017
y acumulado PAOT-2015-2866-SOT-1151**

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. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes 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.- 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 triplicado el Lic. Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

JELN/MBG/ORL

