



Expediente: PAOT-2020-1302-SOT-369

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 JUN 2022

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, 51 fracción y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-1302-SOT-369, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de abril de 2020, 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Jaripeo número 51; colonia Colinas del Sur, alcaldía Álvaro Obregón, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó visita de reconocimiento de hechos, se solicitó información a las autoridades correspondientes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones III; IV Bis, IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento; y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva) como es la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, para la Ciudad de México, así como el programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Álvaro Obregón. -----

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: niveles) y construcción (obra nueva)

Durante la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Entidad en calle Jaripeo número 51, colonia Colinas del Sur, alcaldía Álvaro Obregón, se constató un inmueble de 5 niveles totalmente concluido y habitado, que no aparenta ser de reciente construcción sin que al momento de la diligencia se constataran actividades o trabajadores de la construcción ni se identificaran materiales, equipos y herramientas de construcción.

En razón de lo anterior, en respuesta al oficio PAOT-05-300/300-1615-2021 emitido por esta Entidad, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de denuncia, remitió diversas documentales relacionadas con el inmueble en mención, entre las que se encuentra el trámite para "Regularización de construcciones de inmuebles dedicados a vivienda" con folio 3214/2016 de fecha 22 de agosto de 2016, para un inmueble de 5 niveles de altura,



Expediente: PAOT-2020-1302-SOT-369

con una superficie total por regularizar de 248.99 m², con fecha de terminación de la construcción del 25 de enero del 2016 de conformidad con el "Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la vivienda, programas de regularización territorial y comercio en vía pública, así como para las mujeres abandonadas y madres solteras" publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 02 de marzo de 2000. -----

Sin embargo, mediante oficio CDMX/AAO/DGODU/0480/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón, informó no contar con antecedentes en materia de construcción para el inmueble objeto de denuncia, aunado a lo anterior, señaló no contar con registro del folio del trámite de Regularización de Inmuebles Dedicados a Vivienda. -----

Al respecto de las documentales que obran en el expediente se tiene que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al inmueble denunciado le corresponde la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de la superficie del predio), sin que cuente con potenciadores que le permitan el aumento del número de niveles. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Entidad, realizó un análisis multitemporal del predio objeto de denuncia, con imágenes obtenidas por medio de la página electrónica Google Maps, haciendo uso de la herramienta Street View, en las cuales se observó que entre abril de 2014 a abril de 2019 se llevaron a cabo actividades de construcción de un inmueble de un nivel, el cual a partir de abril 2019 ya contaba con 5 niveles de altura totalmente construidos, cuyas características físicas son las mismas que se observaron durante el reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Entidad, el 7 de diciembre de 2021, ver imágenes siguientes: -----



Fotografía de fecha 07 de diciembre de 2021
Fuente: Foto tomada por personal adscrito a esta Entidad

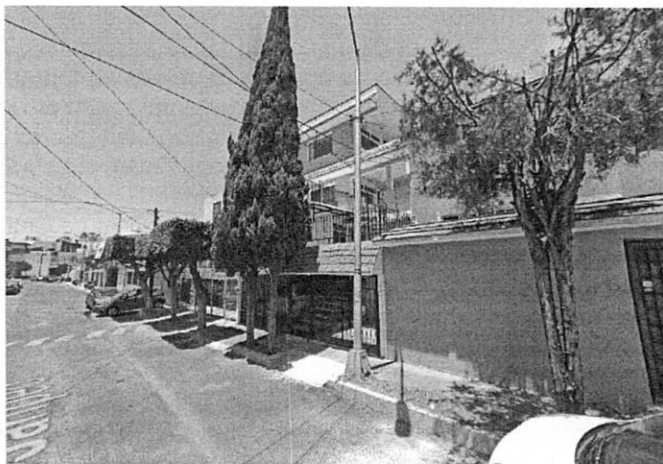


Imagen de fecha Abril de 2019
Fuente: Street View de Google Maps

En vista de lo anterior, se tiene que desde el ingreso de la denuncia a esta Entidad, los hechos denunciados en el predio en mención se encontraban materializados desde el año 2019, sin que al momento de la visita de reconocimientos de hechos a dicho predio se constataran actividades, trabajadores ni materiales de construcción. -

No obstante lo anterior, es importante mencionar que quien se ostentó como persona propietaria del inmueble presentó trámite de "Regularización de construcciones de inmuebles dedicados a vivienda" de fecha 22 de agosto de 2016, para un inmueble de 5 niveles de altura, con una superficie total por regularizar de 248.99 m², el cual no obra en los archivos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón; sin embargo, dicho documento no es el idóneo para acreditar las actividades de construcción ejecutadas sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, toda vez que el artículo 72 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México prevé que "(...) Cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción



Expediente: PAOT-2020-1302-SOT-369

o licencia de construcción especial, y se demuestre que cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones de los Programas, la Administración concederá el registro de obra ejecutada al Propietario o Poseedor, siempre y cuando se sujete al (...) procedimiento (...). -----

En razón de lo anterior, no se constataron actividades de construcción toda vez que se observó un inmueble de 5 niveles de altura, concluido y habitado; asimismo, de las documentales aportadas por la persona que se ostenta como propietaria del inmueble, se tiene conocimiento que las actividades de construcción concluyeron en el año 2016. La edificación de referencia se ejecutó sin contar con registro de manifestación de construcción como lo establece el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, y se pretende acreditar la presunta regularización de la edificación mediante copia de trámite de "Regularización de construcciones de inmuebles dedicados a vivienda" con folio 3214/2016, documental que no se encuentra en los archivos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

En virtud de lo antes expuesto, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) al predio objeto de la presente denuncia, a efecto de que se cumpla con la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes. --

Por último, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón, no registrar trámites de "Regularización de construcciones de inmuebles dedicados a vivienda" cuando las obras en su demarcación se hayan ejecutado sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, toda vez que, dicho documento no es el adecuado para regularizar la obra ejecutada puesto que el artículo 72 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, prevé el trámite de Registro de Obra Ejecutada siempre y cuando la obra demuestre el cumplimiento de dicho Reglamento y el Programa Delegacional aplicable. -----

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, 85 fracción X y 89 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. Durante la visita de reconocimiento de hechos al inmueble ubicado en calle Jaripeo número 51; colonia Colinas del Sur, alcaldía Álvaro Obregón, se constató un inmueble de 5 niveles concluido y habitado, en el que no se constataron actividades o trabajadores de la construcción ni se identificaran materiales, equipos y herramientas de construcción. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al inmueble denunciado le corresponde la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de la superficie del predio). -----
3. Del análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Entidad, se desprende que desde abril de 2019, el inmueble objeto de denuncia, cuenta con los 5 niveles totalmente conformados, con las características físicas observadas durante la visita de reconocimiento de hechos. -----
4. Una persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de denuncia, remitió el trámite para "Regularización de construcciones de inmuebles dedicados a vivienda" con folio 3214/2016 de fecha 22 de agosto de 2016, para un inmueble de 5 niveles de altura, con una superficie total por regularizar de 248.99 m², con fecha de terminación de la construcción del 25 de enero del 2016. -----



Expediente: PAOT-2020-1302-SOT-369

5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón, informó no contar con antecedentes en materia de construcción ni contar con registro del folio del trámite de Regularización de Inmuebles Dedicados a Vivienda para el predio objeto de denuncia.-----
6. La edificación objeto de denuncia se ejecutó sin contar con registro de manifestación de construcción, como lo establece el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por lo que se pretendió acreditar su presunta regularización mediante copia de trámite de "Regularización de construcciones de inmuebles dedicados a vivienda" con folio 3214/2016, documental que no se encuentra en los archivos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----
7. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) al predio objeto de la presente denuncia, a efecto de que se cumpla con la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón, no registrar trámites de "Regularización de construcciones de inmuebles dedicados a vivienda" cuando las obras en su demarcación se hayan ejecutado sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, toda vez que, dicho documento no es el adecuado para regularizar la obra ejecutada puesto que el artículo 72 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, prevé el trámite de Registro de Obra Ejecutada siempre y cuando la obra demuestre el cumplimiento de dicho Reglamento y el Programa Delegacional aplicable. -----

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 sustancien 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 de la Ciudad de México.

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México -----

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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RMGG/EARV