



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 OCT 2019

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1421-SOT-588, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de abril de 2019, personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva y quebrantamiento de sellos), en Calzada de Las Águilas número 3158, Colonia Villa Verdún, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de mayo de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos 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 85 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: niveles), construcción (obra nueva y quebrantamiento de sellos) como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México.

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles)

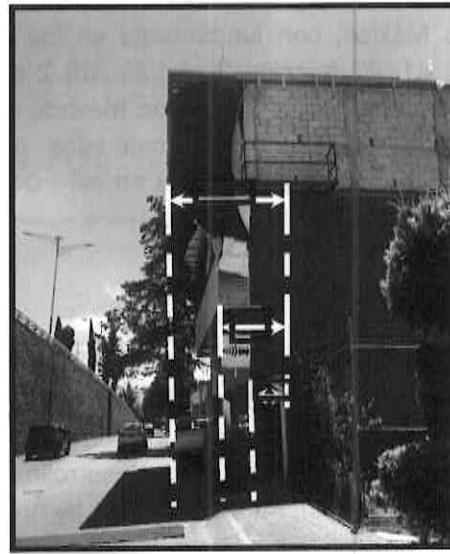
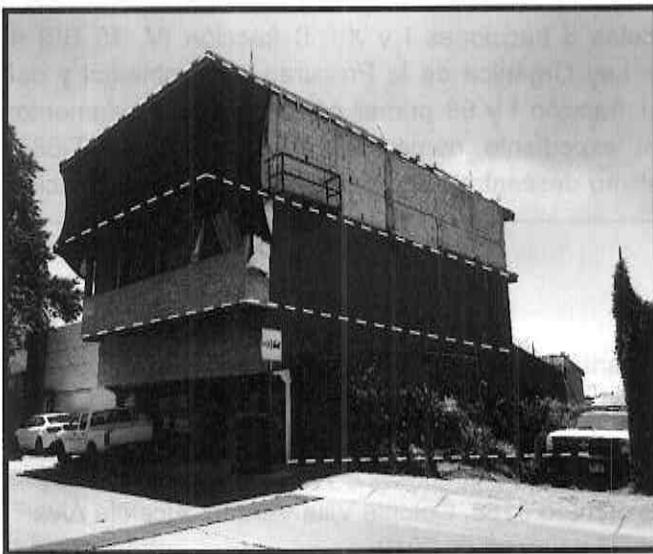
De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/2/50/R (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón.

Durante los reconocimientos de hechos de fechas 20 de mayo y 17 de junio, ambos de 2019, realizados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia, se identificó un inmueble habitado con tres niveles de altura sobre el nivel medio de banqueta, el último de ellos se



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1421-SOT-588

encuentra en proceso de construcción; adicionalmente, los tres niveles fueron ampliados por fuera del alineamiento del predio, cabe mencionar que se tomaron las dimensiones de estas ampliaciones, arrojando que el primer nivel sobresale en 0.87 metros, el segundo nivel sobresale 1.58 metros y el tercer nivel sobresale 2.85 metros.



Imágenes: inmueble conformado por 3 niveles, en el cual se realizó la ampliación constructiva fuera del alineamiento del predio

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-600-DEDPOT-372, de fecha 24 de junio de 2019, 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 al momento de su emisión se determinó lo siguiente:

"(...) Para el predio ubicado en Calzada de las Águilas número 3158, Colonia Villa Verdún, Alcaldía Álvaro Obregón, con cuenta catastral 154_797_44, se concluye lo siguiente:

1. La zonificación que le aplica es H/2/50/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 50 % mínimo de área libre, densidad Muy Baja, 1 vivienda por cada 200 m² de la totalidad del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de mayo de 2011.
2. De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 296.00 m².
3. Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.50, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1 y al contar con una literal MB se permite una vivienda cada 200 m² de terreno.
4. Cuenta con una superficie de 296.00 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 1 vivienda, en 2 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 296.00 m², en 148.00 m² de superficie máxima de desplante y



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1421-SOT-588

148.00 m² mínimo de área libre, conforme con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.

5. Al momento de la emisión de la presente Opinión, el inmueble ubicado en Calzada de las Águilas número 3158, Colonia Villa Verdún, Alcaldía Álvaro Obregón, rebasa en 1 nivel los permitidos por la zonificación aplicable (2 niveles máximos de altura), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón (PDDU).
6. El predio cuenta con volúmenes de construcción por encima de la acera, los cuales sobresalen del alineamiento del predio en hasta 2.85 metros, quedando por encima del arroyo vehicular 1.20 metros, lo que incumple lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias (...)".

Esta Subprocuraduría, emitió el oficios PAOT-05-300/300-3505-2019, en fecha 07 de mayo de 2019, dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción.

Al respecto, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría, que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitida la construcción de niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa.

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie máxima de desplante), de igual forma valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. Sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya dado respuesta al requerimiento.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 3 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable (H/2/50/R) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 3 niveles.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie máxima de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.



2.- En materia de Construcción (obra nueva y quebrantamiento de sellos)

Durante los reconocimientos de hechos de fechas 20 de mayo y 17 de junio, ambos de 2019, realizados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia, se identificó un inmueble habitado con tres niveles de altura sobre el nivel medio de banqueta, el último de ellos se encuentra en proceso de construcción; adicionalmente, los tres niveles fueron ampliados por fuera del alineamiento del predio, cabe mencionar que se tomaron las dimensiones de estas ampliaciones, arrojando que el primer nivel sobresale en 0.87 metros, el segundo nivel sobresale 1.58 metros y el tercer nivel sobresale 2.85 metros. Asimismo, se constató la imposición de sellos de suspensión de actividades en el lugar, por parte de la Alcaldía Álvaro Obregón.

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante los oficios AAO/DGODU/19-05-28.009 y AAO/DGODU/19-19-03.020, de fechas 28 de mayo y 03 de septiembre, ambos de 2019, esa Dirección informó que de la búsqueda en sus archivos no se encontró registro alguno de que haya ingresado a través de Ventanilla Única Delegacional Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial, y/o trámite alguno para el predio señalado.

Asimismo, señaló que se giró el oficio CDU/19-05-20.10 a la Dirección General Jurídica para hacer de conocimiento la situación y que se lleven a cabo las acciones correspondientes, y que en el momento que el desarrollador presente el Registro de Obra Ejecutada y/o Regularización de Inmuebles Dedicados a Vivienda, se ejercerán las acciones correspondientes.

Por su parte, mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2019, una persona que se ostentó como propietaria del predio investigado, manifestó, entre otros aspectos, que derivado del procedimiento de verificación por parte de la Alcaldía Álvaro Obregón con número de expediente AA0/041/UDVO/18, se coloraron sellos de suspensión a los trabajos de ampliación ejecutados en el inmueble.

Por lo anterior, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica de Álvaro Obregón, informar las causas que motivaron la imposición de los sellos de clausura, así como las irregularidades detectadas en el predio objeto de investigación, y en su caso, ordenar la visita de verificación en materia de construcción, a efecto de que la obra cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para su ejecución y cumpla con el alineamiento de la calle. Sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya dado respuesta al requerimiento.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia fue objeto al procedimiento administrativo por parte de la Alcaldía del cual recayó la suspensión de los trabajos de obra; sin embargo incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas, aunado a que el cuerpo constructivo cuenta con volúmenes de construcción por encima de la acera, los cuales sobresalen del alineamiento del predio en hasta 2.85 metros, quedando por encima del arroyo vehicular en 1.20 metros, lo que incumple lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias.

Corresponde a la Dirección General Jurídica de esa Demarcación Territorial, informar las causas que motivaron la imposición de los sellos de clausura, así como las irregularidades detectadas en el predio



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1421-SOT-588

objeto de investigación, y en su caso, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, así como considerar la demolición del nivel excedente 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 Alcaldía 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 3 niveles y sobre sale del alineamiento de la calle, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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

- Al predio ubicado en Calzada de Las Águilas número 3158, Colonia Villa Verdún, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón vigente, le corresponde la zonificación H/2/50/R (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de terreno).

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción (ampliación) de 3 niveles de altura.

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia, se identificó un inmueble habitado con tres niveles de altura sobre el nivel medio de banqueta, el último de ellos se encuentra en proceso de construcción; adicionalmente, los tres niveles fueron ampliados por fuera del alineamiento del predio. Asimismo, se constató la imposición de sellos de suspensión de actividades en el lugar, por parte de la Alcaldía Álvaro Obregón.
- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie máxima de desplante), así como valorar en la substancialización de su procedimiento, la opinión técnica e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, así como considerar la demolición del nivel excedente.
- La construcción objeto de denuncia fue objeto al procedimiento administrativo por parte de la Alcaldía del cual recayó la suspensión de los trabajos de obra; sin embargo incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas, aunado a que



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1421-SOT-588

el cuerpo constructivo cuenta con volúmenes de construcción por encima de la acera, lo que incumple lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias.

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de esa Demarcación Territorial, informar las causas que motivaron la imposición de los sellos de clausura, así como las irregularidades detectadas en el predio objeto de investigación, y en su caso, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así como considerar la demolición del nivel excedente 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 Alcaldía 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 3 niveles y sobre sale del alineamiento de la calle, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica ambas de la Alcaldía Álvaro Obregón y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/GP/CR/LS

Méndez 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780 ext 13321

Página 6 de 6