



Expediente: PAOT-2018-3962-SOT-1711
y acumulado PAOT-2019-2230-SOT-962

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 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 1, 2, 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 publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 3 de noviembre de 2009, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Decreto por el que se Expide el Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México vigente; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-3962-SOT-1711 y acumulado PAOT-2019-2230-SOT-962, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de septiembre de 2018 y 14 de junio de 2019, varias 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, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y factibilidad de servicios, por los trabajos que se realizan en calle Grieta número 154 o L-26 con cuenta catastral 354_260_29, colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 2 de octubre de 2018 y 14 de junio de 2019. -----

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, IV Bis, 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, y 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), construcción (demolición y obra nueva) y factibilidad de servicios, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de 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)

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



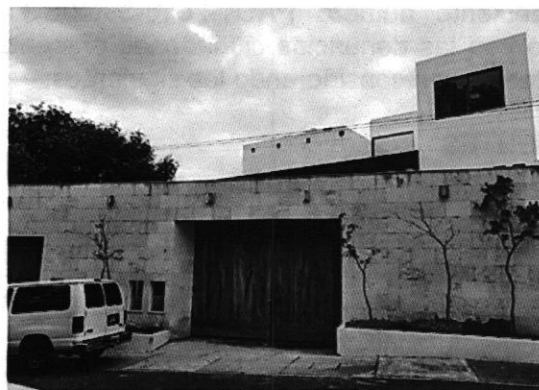
**Expediente: PAOT-2018-3962-SOT-1711
y acumulado PAOT-2019-2230-SOT-962**

2/70 R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre, densidad R, esto es una vivienda cada 1000 m² de terreno); conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 4 de septiembre de 2018, se observó un inmueble aparentemente de 3 niveles de altura, contruidos a base de muros de carga y losas de entrepiso de concreto armado. Durante el reconocimiento de hechos denunciados, de fecha 17 de julio de 2019, se constataron trabajos de construcción en etapa de acabados en un inmueble de 4 niveles de construcción, con el último nivel habitado. (ver imagen 1).-----



Fuente PAOT: 4 de septiembre de 2018



Fuente PAOT: 17 de julio de 2019

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-793-DEDPOT-513, de fecha 25 de julio 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 se concluye lo siguiente: ----

"(...)

- *Le aplica la zonificación directa H/2/70/R (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 1000 m² de terreno o lo que indique el programa correspondiente), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 10 de mayo de 2011.*
- *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 1199 m².*
- *No es susceptible de aplicación de las Normas de Ordenación Particulares para el incremento de alturas o niveles, establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.*

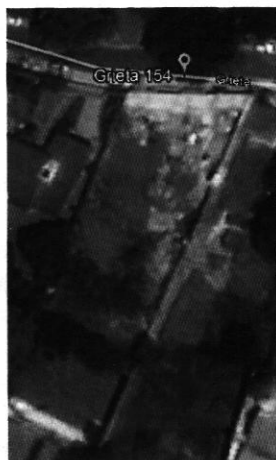


Expediente: PAOT-2018-3962-SOT-1711
y acumulado PAOT-2019-2230-SOT-962

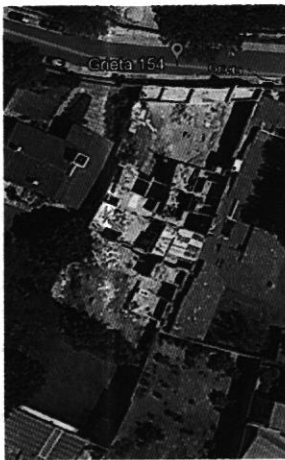
- *Le aplican las Normas Generales de Ordenación número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.30 y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 0.59.*
- *Cuenta con una superficie de 1199 m², por lo que aplicando las Normas Generales de Ordenación número 1 y 11, se permite la construcción de 1 vivienda, 2 niveles de altura, en una superficie máxima de construcción de 707.41 m², en 359 m² de superficie máxima de desplante y 839.3 m² mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón.*
- *La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) que se lleva a cabo en Calle Grieta número 154 o L-26, Colonia Jardines de Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, con cuenta catastral 354_260_29, **rebasa en dos los niveles permitidos** aplicable a la zonificación, lo anterior conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón (PDDU) (...). -----*

Esta Subprocuraduría, 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 y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 07 de agosto de 2019, una persona que se ostentó como apoderado legal del propietario del inmueble denunciado, manifestó que es un inmueble preexistente de una casa habitación en la que únicamente se realizan trabajos de remodelación y acabados. -----

Al respecto, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, al programa Google Earth, en el que se observó imágenes de junio de 2017 a marzo de 2019, en las que se aprecia que en el año 2018 se iniciaron los trabajos de construcción, por lo que dicho inmueble es de reciente construcción. (ver imagen 2) -----



Fuente: Googel Earth de fecha 14 de junio de 2017



Fuente: Googel Earth de fecha 24 de marzo de 2018



Fuente: Googel Earth de fecha 29 de marzo de 2019



**Expediente: PAOT-2018-3962-SOT-1711
y acumulado PAOT-2019-2230-SOT-962**

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

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 libre y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, 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 la demolición de los 2 niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables; **sin respuesta.** -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de merito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable H 2/70 R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre, densidad R, esto es una vivienda cada 1000 m2 de terreno) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 4 niveles de altura. -----

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 libre y superficie de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los 2 niveles excedentes, 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 (demolición y obra nueva).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 4 de septiembre de 2018, se observó un inmueble aparentemente de 3 niveles de altura, contruidos a base de muros de carga y losas de entrepiso de concreto armado. Durante el reconocimiento de hechos denunciados, de fecha 17 de julio de 2019, se constataron trabajos de construcción en etapa de acabados en un inmueble de 4 niveles de construcción, con el último nivel habitado. -----

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. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 07 de agosto de 2019, una persona que se ostentó como apoderado legal del propietario del



**Expediente: PAOT-2018-3962-SOT-1711
y acumulado PAOT-2019-2230-SOT-962**

inmueble denunciado, manifestó que es un inmueble preexistente de una casa habitación en la que únicamente se realizan trabajos de remodelación y acabados. -----

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 (demolición y obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio AAO/DGODU/18-12-20.001, de fecha 20 de diciembre de 2018, informó que **no cuenta con antecedente en sus archivos de registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial** para el predio investigado. -----

Al respecto esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva) y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de 2 niveles excedentes; mediante oficio AAO/DGG/DVA/2980/19, de fecha 18 de septiembre de 2019, informó que se ejecutó visita e verificación con número de expediente AAO/057/UDVO/18 en el predio objeto de denuncia. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si se emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el inmueble denunciado y en caso contrario, realizar una visita de inspección imponiendo las medidas de seguridad o sanciones aplicables; mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-1057408/2018 de fecha 15 de noviembre de 2018, informó que no cuenta con antecedente alguno de factibilidad de servicios, ni del trámite de ampliación de descarga al drenaje. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia 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 en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón substanciar el procedimiento administrativo AAO/057/UDVO/18, valorar en el mismo, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los 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 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 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. -----

Corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar una visita de inspección imponiendo las sanciones procedentes. -----



**Expediente: PAOT-2018-3962-SOT-1711
y acumulado PAOT-2019-2230-SOT-962**

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

1. Al predio ubicado calle Grieta número 154 o L-26 con cuenta catastral 354_260_29, colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H 2/70 R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre, densidad R, esto es una vivienda cada 1000 m2 de terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 4 niveles -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 4 de septiembre de 2018, se observó un inmueble aparentemente de 3 niveles de altura, contruidos a base de muros de carga y losas de entepiso de concreto armado. Durante el reconocimiento de hechos denunciados, de fecha 17 de julio de 2019, se constataron trabajos de construcción en etapa de acabados en un inmueble de 4 niveles de construcción, con el último nivel habitado. -----

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de verificación, así como valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como la demolición de los niveles excedentes en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, toda vez que de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México y 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, es atribución de las Alcaldías en forma coordinada con el Gobierno de la Ciudad de México, en específico con las autoridades competentes de acuerdo con sus atribuciones vigentes previo a la emisión de dicha Ley, vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de desarrollo urbano. -----

4. La construcción no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial para demolición, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón substanciar el procedimiento administrativo AAO/057/UDVO/18, valorar la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2018-3962-SOT-1711
y acumulado PAOT-2019-2230-SOT-962

5. 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 4 niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. La construcción denunciada no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios por lo que corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar una visita de inspección imponiendo las sanciones procedentes. ---

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: -----

----- **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, así como a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica ambas de la Alcaldía Álvaro Obregón, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/IGP/EBP