



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

14 FEB 2017

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-IO-03-SOT-03, relacionado con la investigación realizada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de enero de 2017, el Titular de esta Procuraduría determinó que correspondería a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y de ordenamiento territorial, por la construcción que se está llevando a cabo en la Calle de Farallón 300, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 13 de enero de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

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) y construcción (obra nueva), como son La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México.-----

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

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de 3 cuerpos constructivos de 2 niveles de altura.-----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente, al predio objeto de denuncia le asigna la zonificación H/2/70/R (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda por cada 1000 m² de terreno).-----





Aunado a lo anterior, a efecto de determinar la zonificación aplicable al predio investigado, se realizó Opinión Técnica, 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 concluyó lo siguiente: -----

"(...)

- Del análisis del plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón (PDDU); se obtiene que la zonificación que le aplica al predio ubicado en Calle Farallón número 300, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, es H/2/70/R (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda por cada 1000 m² de terreno).
- Asimismo, de la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 2, 338 m².
- Al predio le aplica la Norma de Ordenación General número 11 (Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales) en la que se establece la literal R en donde se permite **una vivienda cada 1000 m²** de la superficie total del terreno y 70% área libre).
- El predio cuenta con una superficie de 2, 338 m², por lo que se permite una superficie máxima de construcción de 1, 402.80 m², con un desplante de 701.4 m², 1, 636.6 m² de área libre y una altura de 2 niveles, esto de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón (...).-----

En relación con lo anterior, se tiene para el predio de análisis una superficie del predio de 2, 338 m² y la zonificación Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre y densidad Restringida: una vivienda por cada 1000 m² de terreno, por lo que se permite la construcción de lo siguiente: -----

Zonificación	Superficie del predio	Número de niveles	Número de viviendas	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	Área libre
(H 2/70 R)	2, 338 m ²	2	2	701.40 m ²	1402.80 m ² (s.n.b.)	1636.60 m ² (70%)

En ese sentido, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la ejecución de 3 cuerpos constructivos de 2 niveles de altura, correspondientes a **3 viviendas**, por lo que corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, iniciar procedimiento en materia de desarrollo urbano (zonificación, número de viviendas, densidades e intensidades de construcción y porcentaje de área libre), en el predio objeto de investigación y enviar el acta levantada durante dicha diligencia a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos de ese Instituto para su calificación.-----





Por otra parte, mediante oficio DGODU/CDU/0152/2017, de fecha 31 de enero de 2017, el Coordinador de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó que se realizó la búsqueda correspondiente en los Controles de la Unidad Departamental de manifestaciones, Licencias de construcción y anuncios, adscrita a esa Coordinación y no se localizó que haya ingresado a través de la Ventanilla Única Delegacional, Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial y/o trámite alguno para el predio investigado.-----

En ese sentido, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, iniciar procedimiento, e imponer las sanciones procedentes, a efecto de cumplir lo establecido en los artículos 47 y 53 fracción I inciso b) del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en el predio investigado.-----

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, 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 en Calle Farallón número 50, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Demarcación, le aplica la zonificación Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda por cada 1000 m² de terreno (H/2/70/R).-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de 3 cuerpos constructivos destinados a vivienda, por lo que incumple con la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.-----
3. El proyecto no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para los trabajos de obra nueva que se ejecutan en el predio investigado, acorde a lo informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón.-----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Álvaro Obregón, iniciar procedimiento en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Farallón número 50, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, e imponer las sanciones procedentes, a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 47 y 53 fracción I inciso b), del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----





5. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, iniciar procedimiento en materia de desarrollo urbano (zonificación, número de viviendas, densidades e intensidades de construcción y porcentaje de área libre), en el predio objeto de investigación e imponer 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.-----

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 VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Álvaro Obregón y a la Coordinación de Verificación Administrativa 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

REM/MVS/GBM

