



Expediente: PAOT-2015-1900-SOT-717

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

18 FEB 2016

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-2015-1900-SOT-717, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de julio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación), construcción (ampliación) y ruido derivado de los trabajos de obra realizados en Calle Albert Einstein número 45, Colonia Paseo de las Lomas, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de julio de 2015.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos 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 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 (uso de suelo y zonificación), construcción (ampliación), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación) y construcción (ampliación)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le asigna





Expediente: PAOT-2015-1900-SOT-717

al inmueble objeto de denuncia la zonificación H 2/60 R (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 60% mínimo de área libre, densidad R: 1 vivienda cada 300 m² de la superficie total del terreno), en donde el aprovechamiento del suelo de casa de huéspedes, no se encuentra permitido.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble ejecutado de 3 niveles de altura con un avance de obra del 100%.-----

En este sentido, una persona que se ostentó como propietario del inmueble investigado, aportó entre otras, copia simple de la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 18615, con número de constancia de acreditación de uso del suelo CAD-0755, expedida en fecha 18 de junio de 1997, en el que se encuentra previsto como acreditado el uso de suelo de casa de huéspedes, en una superficie a ocupar de 590 m².-----

No obstante lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que no fue emitida por esa Secretaría, la constancia referida.-----

Por lo anterior, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, procedió a ejecutar la orden de visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación) al inmueble objeto de investigación, con expediente número INVEADF/OV/DUYUS/1602/2015, por lo que le corresponde substanciar el procedimiento e imponer las sanciones correspondientes.-----

El Proyecto constructivo ejecutado no contó con Registro de Manifestación de Construcción para su ejecución.-----

No obstante, de la consulta en línea a la página electrónica CDMX, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprendió que el predio investigado tiene una superficie total de 291 m².-----

Ahora bien, la superficie de construcción máxima permitida por la zonificación aplicable al predio investigado (H2/60), es el resultado del desplante, que a su vez se multiplica por el número de niveles, lo que se indica en la siguiente tabla: -----

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (60%)	Superficie de desplante (40%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (116.4 m2) x número de niveles (2) = superficie total de construcción	Número de viviendas= superficie total de construcción /densidad (232.8/300)
291 m2	2	174.6 m2	116.4 m2	(116.4)(2)= 232.8 m2	0





Expediente: PAOT-2015-1900-SOT-717

Respecto al número de viviendas permitidas en el sitio, conforme a la zonificación en comento, es el resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie mínima de cada vivienda, la cual conforme al Programa Delegacional no permitiría viviendas en el predio, al considerar que la superficie mínima del predio para cada vivienda es de 300 m² vivienda .-----

Ahora bien, una persona que se ostentó como propietario del predio objeto de denuncia, aportó entre otras documentales la Licencia de Construcción número V.U.01/193/97/01 de fecha 01 de octubre de 1997, en la que se asentó una construcción de casa habitacional de 3 niveles, no obstante la Coordinación de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó que no encontró algún registro de que se haya ingresado a través de la Ventanilla Única Delegacional Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial y/o algún otro trámite para el predio investigado.-----

En este sentido, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, emitió la resolución administrativa recaída en el expediente número 135/UDVO/2015, en la que se determinó ordenar la clausura total temporal, puesto que el visitado no acreditó con documento alguno los trabajos de obra ejecutados, consistentes en ampliación de un tercer nivel en el sitio.-----

3.- En materia ambiental (ruido)

Derivado de los reconocimientos del reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Entidad, se desprende que no se constató ruido proveniente del predio investigado.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Subprocuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
El inmueble ubicado en Calle Albert Einstein número 45, Colonia Paseo de las Lomas, Delegación Álvaro Obregón, le aplica la zonificación H 2/60 R (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 60% mínimo de área libre, densidad R: 1 vivienda cada 300 m² de la superficie total del terreno), en donde el aprovechamiento del suelo de casa de huéspedes, no se encuentra permitido.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación de un inmueble de 3 niveles de altura totalmente ejecutado, por tanto rebasa por un nivel la zonificación permitida. Asimismo, no se constataron actividades de hospedaje hasta ese momento.-----
3. El propietario del predio objeto de denuncia aportó una Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, para el uso de suelo de casa de huéspedes, en una superficie a ocupar de 590 m², la cual no fue emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación), dentro





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1900-SOT-717

del expediente INVEADF/OV/DUYUS/1602/2015, así como imponer las sanciones procedentes, entre las que se encuentra, la demolición del nivel excedente.-----

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de Álvaro Obregón, imponer la clausura total temporal en el predio objeto de investigación, en cumplimiento a la resolución administrativa recaída en su expediente 135/UDVO/2015.-----
6. Derivado de los reconocimientos del reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Entidad, se desprende que no se constató ruido proveniente del predio investigado.-----

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 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 la Dirección General Jurídica de Álvaro Obregón y a la Coordinación de Verificación Administrativa del 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMG/MVS/CRLG

