



Expediente: PAOT-2022-5825-SOT-1463

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 JUL 2023**

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción VI, 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-2022-5825-SOT-1463 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de octubre de 2022, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido) por las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calle Brisa número 170, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de octubre de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y 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 III, V, 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido) como es la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y el Reglamento de Construcciones, todas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.

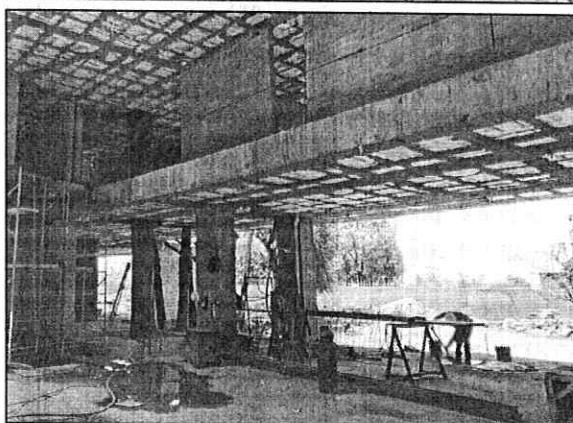
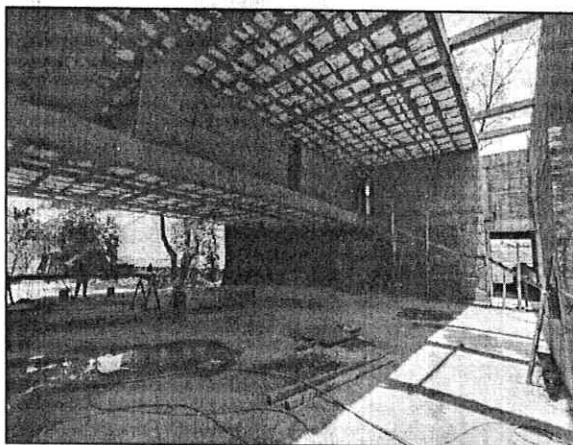
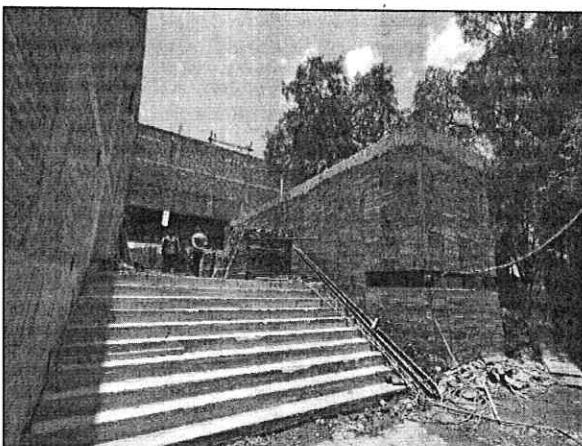
En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por una estructura metálica cubierto con lonas de plástico, sin que se exhibiera letrero con datos de Registro de Manifestación de Construcción. Al interior, se desplanta una construcción en proceso de ejecución en etapa de obra negra, consistente en un cuerpo constructivo de un semisótano y 2 niveles de altura (cada uno con altura aproximada de 4m) con un avance aproximado de 60%, con muros y losas de concreto. Durante la diligencia se observaron actividades de construcción y trabajadores.



Expediente: PAOT-2022-5825-SOT-1463



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos 01 de junio de 2023.

Sobre el particular, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H/2/70/R (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre y densidad restringida: 1 vivienda por cada 1,000 m²).

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-9369-2022 quien se ostentó como persona propietaria del predio en cuestión, manifestó contar con los permisos correspondientes para las actividades de construcción, cumpliendo con las disposiciones jurídicas aplicables, sin que anexara las documentales que sustenten su dicho, únicamente remitió lo siguiente:

- Instrumento notarial del testimonio de la donación y compraventa de los inmuebles ubicados en Calle Brisa 156 (catastralmente identificado como Brisa número 160 con superficie de terreno 888 m²) y del predio ubicado en Calle Brisa número 170 (con superficie de terreno de 1,347 m²).
- Resolución administrativa emitida por el Instituto de Verificación Administrativa, con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/997/2022, en la que especifica que durante la visita de verificación realizada el 02 de diciembre de 2022, observó un predio con portón metálico que en el interior se llevaba a cabo una obra nueva en proceso, consistente en un semisótano, planta baja y la preparación del segundo nivel, con una superficie total del predio de 1,382.50 m², superficie de área libre de 942.50 m² y superficie de desplante de 440 m². En este sentido, esa autoridad concluyó no contar con elementos que permitieran realizar una calificación de manera objetiva de cumplimientos o incumplimientos en materia de desarrollo urbano, respecto a las superficies de



Expediente: PAOT-2022-5825-SOT-1463

área libre, desplante y superficie máxima de construcción; toda vez que, el visitado únicamente aportó copia certificada por Notario Público y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en el que se advierten que la superficie del predio visitado es de 1,347 m².

Es de señalar que el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo a construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.

En este sentido, a petición de esta Entidad, mediante oficio CDMX/AÁO/DGODU/5319/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó contar únicamente con **Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0439-2021 expedida el 22 de junio de 2021, para el predio en cuestión, con una superficie de terreno de 1,347.00 m².**

Al respecto, el predio se encuentra sujeto a la aplicación, entre otras de la Norma General de Ordenación número 1 referente al "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", por lo que, considerando la superficie total referida en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0439-2021, se permite la construcción de 1 vivienda, en 2 niveles máximos de altura, con superficie máxima de construcción de 808.20 m², 404.1 m² de superficie de desplante (equivalente al 30%) y 942.9 m² mínimo de área libre (equivalente al 70%), de conformidad con la zonificación aplicable.

Asimismo, le aplica la Norma General de Ordenación número 07 "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio", que en el inciso b, establece que la altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado; sin embargo, de lo observado durante el último reconocimiento de hechos, la altura de entrepiso rebasa la permitida.

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación Particular para la Colonia "Jardines del Pedregal", la cual establece que las construcciones en zona habitacional deberán mantener una restricción mínima de 2.00 metros, en colindancias laterales y posteriores; sin embargo, de lo constatado durante el reconocimiento de hechos, la obra se desplanta al límite de la colindancia lateral sin respetar la restricción mínima.

En este sentido, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/2410/2022, la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 26 abril 2022 inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el predio en cuestión, misma que se encuentra en substanciación.

Por otra parte, mediante oficio AÁO/DGG/DVA/0523/2023, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó contar con Acta de Visita de Verificación con número de expediente AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0037/2023, ejecutada el 10 de enero de 2023, en la cual se asentó que al momento de la diligencia **se constataron actividades de construcción con un avance del 80% en etapa de obra negra, consistente en un semisótano, planta baja y primer nivel, con una altura de 9.20 metros lineales, área libre de 1,592.25 m², desplante de 530.25 m², superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 530.25 m², en un predio con superficie de 2,123 m²; asimismo, durante la visita de verificación no se presentaron documentales para amparar los trabajos de construcción, en específico no se presentó Registro de Manifestación de Construcción.**

De lo anterior, se tiene que del análisis de las superficies vertidas en la Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 439-2021 de fecha 25 de mayo de 2021, del Acta de Visita de Verificación ejecutada por la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón en fecha 10 de enero de 2023, de la Resolución Administrativa de fecha 22 de febrero 2023, emitida por el Instituto de Verificación Administrativa, con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/997/2022, y de la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia de

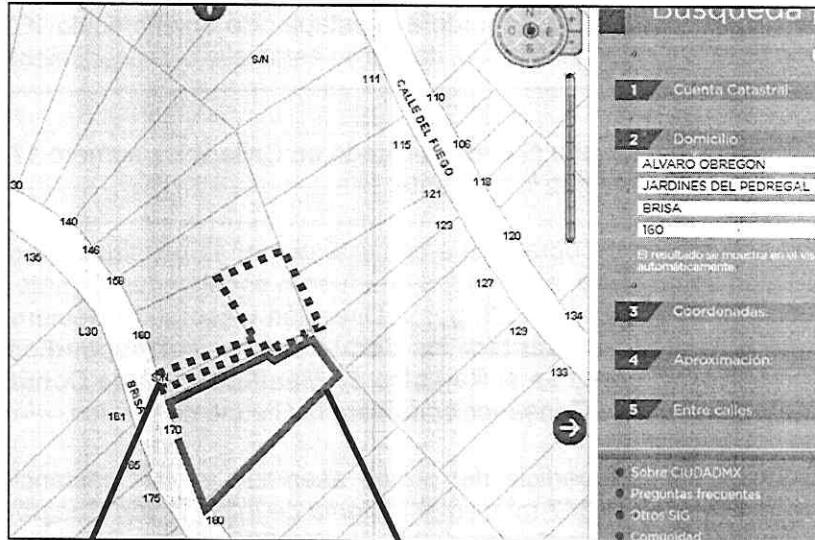


Expediente: PAOT-2022-5825-SOT-1463

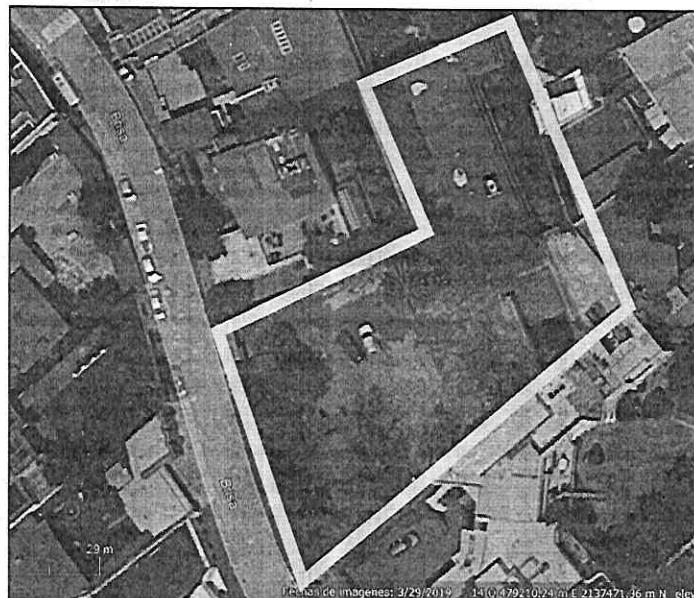
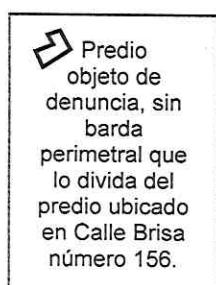
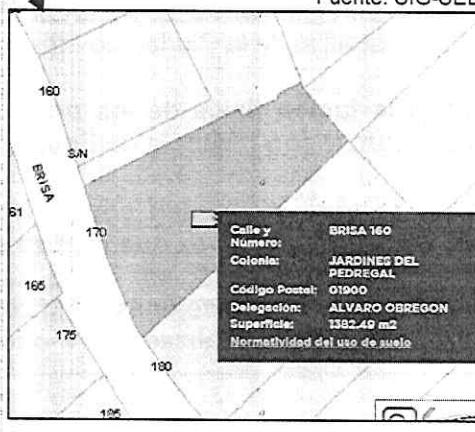
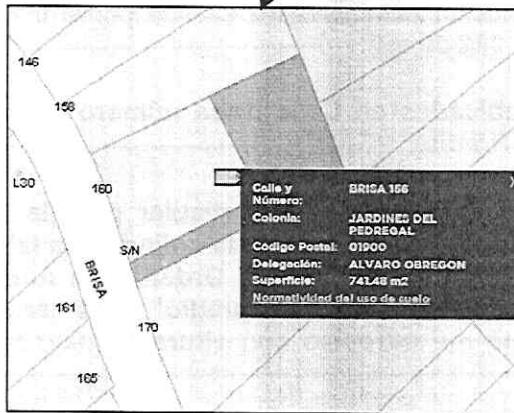
conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón; se evidenció que las superficies del predio son distintas en cada documento, mismas que rebasan lo permitido de conformidad con la zonificación aplicable al predio, quedando de la siguiente manera: -----

	SIG- SEDUVI PDDU-AO ZONIFICACIÓN H/2/70	Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 439- 2021	Acta de Visita de Verificación AAO/DGG/DVA- JCA/OVO/0037/2023	Resolución Administrativa INVEACDMX/OV/DU/9 97/2022
Superficie del predio	1,382 m ²	1,347 m ²	2,123 m ²	1,382.50 m ²
Niveles	2	-----	Semisótano, planta baja y primer nivel sin loza	Un nivel y la preparación para la losa de un segundo nivel
Superficie área libre	967.4 m ² (70%)	-----	1,592.25 m ²	942.50 m ²
Superficie de desplante	414.6 m ² (30%)	-----	530.25 m ²	440 m ²
Superficie de construcción (s.n.b)	1,934.8 m ²	-----	530.25 m ² (al momento de la visita de verificación)	440 m ² (al momento de la visita de verificación)

En razón de lo anterior, de la información vertida en los documentos analizados en la tabla que antecede, se identificaron discrepancias respecto a la superficie del predio, por lo que se realizó consulta a las imágenes satelitales de fecha marzo de 2019 obtenida del programa Google Earth y al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI), obteniendo que el predio objeto de investigación es resultado de la fusión física de los predios ubicados en Calle Brisa número 156 y Brisa número 170, los cuales cuentan con superficie de 741.48 m² y 1,382.49 m², respectivamente, que suman 2,123.97 m² de superficie total de terreno, como se muestra en las siguientes imágenes: -----



Fuente: SIG-SEDUVI



FUENTE: GOOGLE EARTH



Expediente: PAOT-2022-5825-SOT-1463

En este sentido, la persona propietaria del predio en cuestión está obligada a tramitar la Licencia de Fusión de Predios ante la Alcaldía Álvaro Obregón, de acuerdo a lo establecido en el artículo 162 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, donde se establece el procedimiento a seguir para tramitar la Licencia de Fusión de predios. -----

En conclusión, de la investigación realizada al predio ubicado en Calle Brisa número 170, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, se tiene lo siguiente: -----

- Se llevan a cabo actividades de obra nueva consistentes en la construcción de una vivienda de dos niveles de altura y un semisótano, actividades que fueron constatadas durante la visita de verificación ejecutada en fecha 10 de enero de 2023, por la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón; **sin que el visitado presentara las documentales correspondientes que amparen los trabajos de construcción, como es el Registro de Manifestación de Construcción**, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
- Existen discrepancias en la superficie del predio asentada en la Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 439-2021 (1,347 m²), en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (1,382 m²), en el acta de visita de verificación de la Alcaldía Álvaro Obregón (2,123 m²) y en la Resolución Administrativa emitida por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México (1,382.50 m²). -----
- **Se llevó a cabo la fusión física de los predios ubicados en Calle Brisa número 156 y Brisa número 170 sin contar con Licencia de Fusión de Predios.** -----
- Las actividades de **obra incumplen con la Norma de Ordenación Particular para la Colonia "Jardines del Pedregal"**, toda vez que la obra se desplanta al límite de la colindancia lateral sin respetar la restricción mínima; así como con la Norma General de Ordenación número 07 "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio", toda vez que, del reconocimiento de hechos realizado, **se constató un entrepiso con altura aproximada de 4 metros**. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, **ejecutar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), considerando los argumentos vertidos e incumplimientos identificados en el presente instrumento, por lo que respecta a la restricción en colindancia lateral, la altura de los entrepisos, la fusión de los predios y la superficie máxima de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes**, considerando la demolición de la superficie excedente, a efecto de que en el predio en cuestión se cumpla con lo establecido en la Norma de Ordenación Particular para la Colonia "Jardines del Pedregal", la Norma General de Ordenación número 07, el artículo 162 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, **emitir la resolución administrativa del procedimiento con número de expediente AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0037/2023, imponiendo como medida de seguridad la clausura de las actividades de obra**, y de ser el caso, la demolición de la superficie de construcción excedente, toda vez, las actividades de obra continúan sin contar con Registro de Manifestación de Construcción y sin exhibir letrero con los datos de la obra, actividades que fueron constatadas por esa Dirección en fecha 10 de enero de 2023, sin que durante su diligencia el visitado presentara las documentales que amparen los trabajos de construcción. -----



Expediente: PAOT-2022-5825-SOT-1463

Por último, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, considerar ante una solicitud del propietario de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su emisión, hasta en tanto lleve a cabo el trámite de la Licencia de Fusión de los Predios y cumpla con la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

2.- En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por una estructura metálica, siendo que al interior se llevaban a cabo actividades de construcción, percibiendo emisiones sonoras derivadas de dichos trabajos. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría realizó un estudio de emisiones sonoras desde punto de referencia, en el que se determinó que las actividades que se realizaban en el predio en cuestión no excedían el límite máximo permisible de emisiones sonoras establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, ya que el nivel de la fuente emisora fue de 56.97 dB(A). -----

No obstante, en atención al oficio PAOT-05-300/300-9369-2022 quien se ostentó como persona propietaria del predio en cuestión, informó que recabaría las documentales necesarias para el cumplimiento de lo establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, para posteriormente presentarlas; sin embargo, al momento de la emisión de la presente, no ha proporcionado documentación alguna. -----

En conclusión, en el predio en cuestión, se llevan a cabo actividades de obra nueva, mismas que generaban emisiones sonoras, las cuales no excedían el límite máximo permisible de emisiones sonoras establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

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 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. En Calle Brisa número 170, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, se llevan a cabo actividades de obra nueva consistente en la construcción de un semisótano y 2 niveles de altura (cada uno con altura aproximada de 4m), en un predio con superficie aproximada de 2,123 m², resultante de la fusión física de 2 predios (Brisa número 156 y Brisa número 170); construcción que se desplanta al límite de la colindancia lateral sin respetar la restricción mínima y sin contar con Registro de Manifestación de Construcción ni exhibir letrero con los datos de la obra. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H/2/70/R (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre y densidad restringida: 1 vivienda por cada 1,000 m² de la superficie del terreno). -----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que en sus archivos únicamente cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0439- -----



Expediente: PAOT-2022-5825-SOT-1463

2021 expedida el 22 de junio de 2021, para el predio de Calle Brisa número 170, con una superficie de terreno de 1,347.00 m².

4. Quien se ostentó como persona propietaria del predio en cuestión, no presentó documental alguna que amparen la legal construcción de la obra nueva objeto de investigación por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
5. Las actividades de construcción que se llevan a cabo en el predio en cuestión contravienen lo establecido en la Norma de Ordenación Particular para la Colonia "Jardines del Pedregal", respecto a la restricción mínima en colindancias laterales, y con la Norma General de Ordenación número 07 "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio" respecto a la altura máxima permitida de entrepiso.
6. La Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, cuenta con Acta de Visita de Verificación con número de expediente AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0037/2023, ejecutada el 10 de enero de 2023, en la que **se constataron actividades de construcción de un semisótano, planta baja y primer nivel, con una superficie de predio de 2,123 m²**, con una altura de 9.20 metros lineales, área libre de 1,592.25 m², desplante de 530.25 m² y superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 530.25 m². Sin que durante su visita de verificación exhibieran documentales para amparar los trabajos de construcción, en específico no presentó Registro de Manifestación de Construcción.
7. La obra nueva objeto de investigación se realiza en los predios ubicados en Calle Brisa número 156 y Brisa número 170, por lo que se llevó a cabo la fusión física sin contar con Licencia de Fusión de Predios correspondientes, incumpliendo el artículo 162 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de Ciudad de México.
8. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), considerando los argumentos vertidos e incumplimientos identificados en el presente instrumento, por lo que respecta a la restricción en colindancia lateral, la altura de los entrepisos, la fusión de los predios, superficie máxima de construcción y área libre; considerando en su procedimiento como sanción la demolición, de ser el caso, de las superficies de construcción excedentes; e imponer las medidas de seguridad y sanciones conforme a derecho corresponda; enviando a esta entidad el resultado de su actuación.
9. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, emitir la resolución administrativa del procedimiento con número de expediente AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0037/2023, imponer como medida de seguridad la clausura de las actividades de obra, y de ser el caso, la demolición de la superficie de construcción excedente, toda vez, **las actividades de obra continúan sin contar con Registro de Manifestación de Construcción y sin exhibir letrero con los datos de la obra**; enviando a esta Entidad copia de la resolución administrativa que recayó a dicho procedimiento..
10. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, considerar ante una solicitud del propietario de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su emisión, hasta en tanto el particular cumpla con los permisos y autorizaciones, realice el trámite de la Licencia de Fusión de Predios, cumpla con la zonificación y restricciones aplicables de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón y el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.



Expediente: PAOT-2022-5825-SOT-1463

11. Los trabajos de construcción que se llevan a cabo en el predio en cuestión, no exceden el límite máximo permisible de emisiones sonoras establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas.

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.

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, a la Dirección General de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Álvaro Obregón y a la Dirección General 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

IGP/RMGG/CAH

