



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 15 AGO 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 VII, 27 fracción III, 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-2022-2424-SOT-610, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de mayo 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) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Fujiyama número 151, colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de mayo de 2022.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, 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) y construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.

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

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

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en calle Fujiyama número 151, colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un predio delimitado con barda de piedra braza en la cual se observan letreros con los datos de la obra; al interior se observó un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura y aparentemente un semisótano en obra negra con un avance aproximado del 80%, en el que se realizaban trabajos de construcción.

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-4398-2022, una persona que se ostentó como Representante Legal de los propietarios del predio motivo de denuncia proporcionó, entre otras, copias simple de lo siguiente.

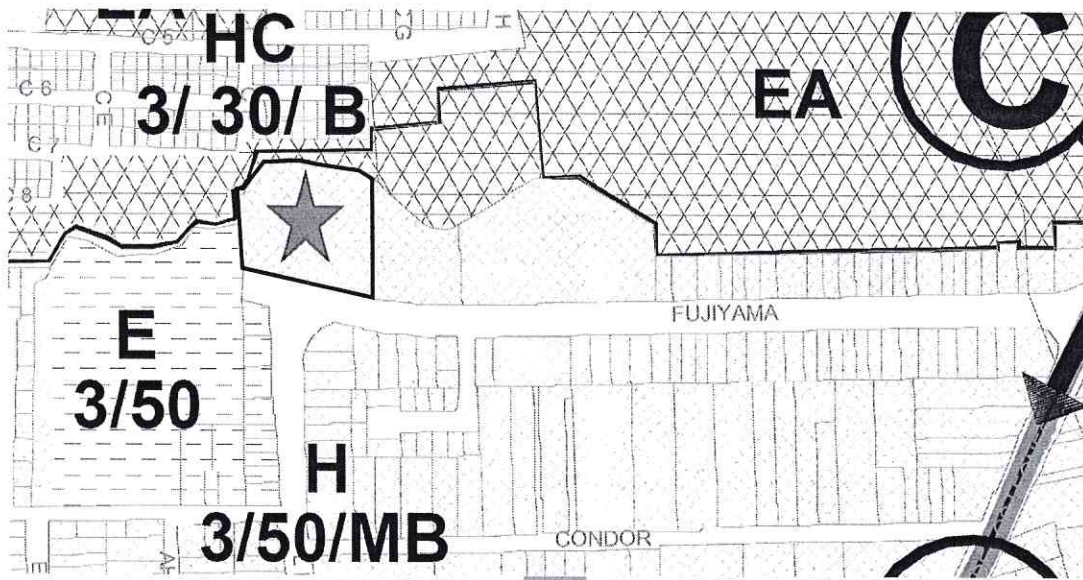
Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin.



Expediente: PAOT-2022-2424-SOT-610

- Constancia de alineamiento y Numero Oficial folio 0632-2022 de fecha 13 abril de 2022 para un predio con superficie de 5,844.86 m², con restricción de construcción señaladas en las Normas Particulares para la colonia las Águilas.-----
- Registro de Manifestación de Construcción folio RAÓB/853/2021 de fecha 07 de diciembre de 2021, para la construcción de 20 viviendas en 3 niveles, 1 sótano y 1 semisótano, con un desplante de 2,876.76 m² (49.21%), área libre de 2,968.10 m² (50.79%) y superficie total de construcción 7,401.45 m² (de los cuales 3,824.60 m² sobre nivel de banqueteta y 3,576.85 m² bajo nivel de banqueteta) en un predio con superficie de 5,844.86 m².-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 4685-151ESPE20 de fecha 20 de marzo de 2020, que establece la zonificación H 3/50 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno) y EA (Espacio Abierto), con superficie del predio de 5,844.86 m², así como la aplicación de la Norma por Colonia las Águilas, Águilas Pilares y Ampliación Alpes, en la que se especifica que las construcciones deberán dejar una área jardinada al frente de 5.00 m y de 3.00 m al fondo y en predios ubicados en esquina aplicara únicamente la restricción al frente de 5.00 m.-----

Ahora bien de conformidad con el plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación H 3/50 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno).-----



Predio motivo de denuncia.

En este sentido, mediante oficios números SEDUVI/DGOU/DIGDU/062/2023 y SEDUVI/DGOU/DRPP/1116/2023, de fechas 20 de enero y 21 de marzo de 2023, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que mediante oficio número SEDUVI/DGOU/2640/2022 de fecha 25 de noviembre de 2022, emitió respuesta a la solicitud de Dictamen de Determinación de Limites de Zonificación de los Programas de



Expediente: PAOT-2022-2424-SOT-610

Desarrollo Urbano, en la que se determinó que del análisis al plano topográfico y del plano "ZONIFICACION Y NORMAS DE ORDENACIÓN clave E-3, plano 17 escala 1:10,000 que forma parte del Decreto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón, se constató que al predio ubicado en calle Fujiyama número 151, colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, con superficie de 5,844.86m², le corresponde únicamente la zonificación H/3/50 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50 % mínimo de área libre densidad muy baja, 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno) por lo que no requiere obtener un Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación.-----

Adicionalmente, al predio objeto de interés le aplican, entre otras, las Normas Generales de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)" y número 11 "Calculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", de lo cual se tiene lo siguiente.-----

Zonificación	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. (m ²)	Viviendas	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
H/3/50/MB	5,844.86	2,922.43	50	2,922.43	50	8,767.29	29	3

Por otra parte, a petición de esta Entidad, mediante oficio CDMX/AAO/DGODU/2537/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón informó contar, entre otras, con las siguientes documentales:-----

- Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva con folio RAOB/853/2021, de fecha de ingreso a través de la ventanilla Única de la alcaldía el 07 de diciembre de 2021, para la construcción de 20 viviendas en 3 niveles, 1 sótano y 1 semisótano, con un desplante de 2,876.76 m² (49.21%), área libre de 2,968.10 m² (50.79%) y superficie total de construcción 7,401.45 m² (de los cuales 3,824.60 m² sobre nivel de banqueteta y 3,576.85 m² bajo nivel de banqueteta) en un predio con superficie de 5,844.86 m², tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 46885-151ESPE20 de fecha 20 de marzo de 2020.-----

Lo anterior se traduce en lo siguiente:-----

	Zonificación H/3/50/MB	CUZUS 4685-151ESPE20	RMC RAOB/853/2021
SUPERFICIE DEL PREDIO (m ²)	5,844.86	5,844.86	5,844.86
SUPERFICIE DESPLANTE (m ²)	2,922.43 (50%)	-----	2,876.76 (49.21%)
SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE (m ²)	2,922.43 (50%)	-----	2,968.10 (50.79%)
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN (m ²)	8,767.29	-----	7,401.45
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA (m ²)	-----	-----	3,824.60
SUPERFICIE DE CONSTRUCCION BAJO NIVEL DE BANQUETA (m ²)	-----	-----	3,576.85
NIVELES	3	-----	3
SÓTANOS	-----	-----	1
SEMISOTANO	-----	-----	1
VIVIENDAS	29	-----	20

[Handwritten signatures and marks in blue ink on the right margin]



Expediente: PAOT-2022-2424-SOT-610

Adicionalmente, es de señalar que al predio objeto de interés le aplica la Norma de Ordenación por colonia Las Águilas, Águilas Pilares y Ampliación Alpes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón la cual establece que las construcciones deberán dejar un área jardinada al frente de 5.00 m y de 3.00 m al fondo y para predios ubicados en esquina aplicará únicamente la restricción al frente de 5.00 m.-----

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente, se cuenta con el plano arquitectónico "Planta de Nivel 1" del cual se desprende que el predio cuenta con una restricción al frente de 7.89 m, es decir, 2.89 m adicionales a la restricción establecida en la norma por colonia Las Águilas, Águilas Pilares y Ampliación Alpes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón; asimismo, en dicho plano se observa que al fondo cuenta con una zona jardinada, sin embargo, se desconoce si cumple con los 3 m establecidos en dicha Norma.-----

En conclusión, en el predio motivo de denuncia se lleva a cabo la construcción de un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura, un semisótano y un sótano, con registro de manifestación de construcción tipo B para obra nueva con folio RAOB/853/2021, para la construcción de 20 viviendas con superficie total de construcción de 7,401.45 m², en 2,876.76 m² (49.21%) de desplante y 2,968.10 m² (50.79%) de área libre, lo que se apega a la zonificación aplicable de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón; asimismo, del plano arquitectónico "Planta de Nivel 1" se desprende que el proyecto cuenta con una restricción al frente de 7.89 m, es decir, mayor a la establecida en la Norma de Ordenación por colonia Las Águilas, Águilas Pilares y Ampliación Alpes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, sin embargo, se desconoce si cumple con la restricción de 3 m al fondo.-----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), particularmente respecto al cumplimiento de las restricciones establecidas en la Norma de Ordenación por colonia Las Águilas, Águilas Pilares y Ampliación Alpes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, y de ser el caso, imponga las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón, previo al otorgamiento de la "Autorización de Uso y Ocupación", corroborar que la construcción ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción folio RAOB/853/2021.-----

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 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. En calle Fujiyama número 151, colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un predio delimitado con barda de piedra braza en la cual se observan letreros con los datos de la obra; al interior se observó un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura y aparentemente un semisótano, en obra negra con un avance aproximado del 80%, en el que se realizaban trabajos de construcción.-----



2. De la consulta realizada al plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón se tiene que al predio objeto de investigación, le aplica la zonificación H/3/50 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno); sin embargo, en el Certificado Único de Zonificación de uso de Suelo folio 46885-151ESPE20 de fecha 20 de marzo de 2020, se especifica la aplicación de la zonificación H/3/50 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno) y EA (espacio Abierto).-----
3. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió respuesta a la solicitud de Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, en la que determinó que del análisis al plano topográfico y del plano "ZONIFICACION Y NORMAS DE ORDENACIÓN clave E-3, plano 17 escala 1:10,000" que forma parte del Decreto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón, se constató que al predio ubicado en calle Fujiyama número 151, colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, con superficie de 5,844.86 m², le corresponde únicamente la zonificación H/3/50 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50 % mínimo de área libre, densidad muy baja: 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno) por lo que no requiere obtener un Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación.-----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva folio RAOB/853/2021, de fecha 07 de diciembre de 2021, para la construcción de 20 viviendas en 3 niveles, 1 sótano y 1 semisótano, con un desplante de 2,876.76 m² (49.21%), área libre de 2,968.10 m² (50.79%) y superficie total de construcción 7,401.45 m² (de los cuales 3,824.60 m² sobre nivel de banqueteta y 3,576.85 m² bajo nivel de banqueteta), tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 46885-151ESPE20 de fecha 20 de marzo de 2020.-----
5. Al predio objeto de interés le aplica la Norma de Ordenación por colonia Las Águilas, Águilas Pilares y Ampliación Alpes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón la cual establece que las construcciones deberán dejar un área jardinada al frente de 5.00 m y de 3.00 m al fondo; por lo que del plano arquitectónico "Planta de Nivel 1" se desprende que el predio cuenta con una restricción al frente de 7.89 m; sin embargo, se desconoce si al fondo cuenta con zona jardinada de 3 m.-----
6. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), particularmente respecto al cumplimiento de las restricciones establecidas en la Norma de Ordenación por colonia Las Águilas, Águilas Pilares y Ampliación Alpes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, y de ser el caso, imponga las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón, previo al otorgamiento de la "Autorización de Uso y Ocupación", corroborar que la construcción ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción folio RAOB/853/2021.-----



Expediente: PAOT-2022-2424-SOT-610

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, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón 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. -----