



EXPEDIENTE: PAOT-2021-745-SOT-164

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 SEP 2022

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, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-745-SOT-164, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de febrero de 2021, se remitió mediante correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia mediante la cual 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las obras que se realizan en el predio ubicado en Calle León Felipe número 36, Colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

En importante señalar, que derivado de los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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 BIS, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES



EXPEDIENTE: PAOT-2021-745-SOT-164

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias. -----

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)

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 Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 50% mínimo de área libre de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.-----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por un muro de tabique y un predio delimitado por tapias de madera, al interior se observó un inmueble de 2 niveles en etapa de obra negra, así mismo es de señalar que se observaron trabajos de construcción; sobre la fachada se observa letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio de registro RAOB/638/2021 con vigencia del 28 de mayo de 2021 al 28 de mayo de 2024. -----

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de 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, quien se ostentó como Director Responsable de Obra de la obra investigada, mediante escrito recibido en fecha 25 de marzo de 2022, anexo entre otros, copia de lo siguiente: -----

- Oficio AAO/DGODU/21-05-21.003, de fecha 21 de mayo de 2021, que contiene Constancia de Publicitación Vecinal en modalidad de obra nueva de casa habitación. -----
- Registro de Manifestación número RAOB-638-2021 con vigencia del 28 de mayo de 2021 al 28 de mayo de 2024, para la construcción de una vivienda en 2 niveles con una superficie total de construcción de 1,028.26 m² (740.40 m² s.n.b. y 287.66 m² b.n.b.), en una superficie de desplante de 395.70 m² y 396.30 m² de área libre, en una superficie del predio de 792.00 m². -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 42924-151MARI20D, de fecha de expedición 09 de septiembre de 2020. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 3979-2020, de fecha de expedición 12 de enero de 2021. -----
- Memoria descriptiva Arquitectónica. -----
- 13 planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas). -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-745-SOT-164

A efecto de corroborar la emisión de las citadas documentales, esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con las mismas. Al respecto, dicha Dirección General informó en sentido positivo y proporcionó copia de dichas documentales, las cuales coinciden en todas sus partes con lo presentado por el director responsable de obra de la obra que se realiza en el predio investigado. -----

Del análisis realizado a las documentales referidas, se desprende la siguiente tabla comparativa de superficie: -----

Documento	Superficie del predio m ²	Área libre m ²	Superficie de desplante m ²	Superficie máxima de construcción SNB m ²	viviendas
Zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 50% área libre	792	396	396	792	1
CUZUS 42924-151MARI20D	792	-	-	-	-
RMC Tipo "B" número RAOB-638-2021	792	396.30	395.70	740.40	1
Planos del proyecto Arquitectónicos	792	396.30	395.70	740.40	1
Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico	792		395.70	740.40	1

De lo anterior se desprende que lo registrado en la Manifestación de Construcción se adecua a la zonificación y a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. -----

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el avance de la obra consistente en el desplante de un cuerpo constructivo de dos niveles, en etapa de acabados en el que se observaron trabajadores realizando la instalación de cancelería y vidriería, asimismo este predio se encuentra delimitado por muros perimetrales, los accesos vehiculares se encuentran delimitados por tapiales de



EXPEDIENTE: PAOT-2021-745-SOT-164

madera y cuenta con arco de tabique en obra negra, exhibe lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número RAOB/638/2021. -----

En conclusión, la obra que se ejecuta en el predio investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio RAOB-638-2021 vigente para la construcción de una vivienda en 2 niveles en una superficie de predio de 792 m², superficie de desplante 395.70 m² y 396.30 m² de área libre y superficie total de construcción de 1,028.26 m² (740.40 m² s.n.b. y 287.66 m² b.n.b.), lo cual se apega a la zonificación establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, previo a otorgar autorización de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B número RAOB-638-2021, de conformidad con el artículo 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 León Felipe número 36, Colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 50% mínimo de área libre, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de un inmueble de 2 niveles actualmente en etapa de acabados, exhibe lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio de registro RAOB/638/2021 con vigencia del 28 de mayo de 2021 al 28 de mayo de 2024. -----
3. Los trabajos de obra nueva cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio RAOB-638-2021 vigente para la construcción de una vivienda en 2 niveles en una superficie de predio de 792 m², superficie de desplante 395.70 m² y 396.30 m² de área libre y superficie total de construcción de 1,028.26 m² (740.40 m² s.n.b. y 287.66 m² b.n.b.), lo cual se apega a la zonificación establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-745-SOT-164

- 4. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, previo a otorgar autorización de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B número RAOB-638-2021, de conformidad con el artículo 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JAN/C/WRB/IHG