



Expediente: PAOT-2022-2936-SOT-738

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 2022

La Subpírocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Pírocuraduría 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 III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Pírocuraduría 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-2022-2936-SOT-738 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 29 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 construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación: niveles) en el predio ubicado en calle Las Flores número 361, colonia Flor de María, alcaldía Álvaro Obregón, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de junio de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron visitas de reconocimiento de hechos, solicitud 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, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Pírocuraduría 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 las materias de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación: niveles), como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Álvaro Obregón. -----

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

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

Personal adscrito a esta Entidad realizó una visita de reconocimiento de hechos al predio ubicado en calle Las Flores número 361, colonia Flor de María, alcaldía Álvaro Obregón, el cual se encuentra delimitado con tapias metálicas, en cuyo interior se observa una obra en construcción con características de uso habitacional, de 3 niveles de altura y un semi-sótano con un avance aproximado del 90%. Al momento de la diligencia se constataron actividades y trabajadores de la construcción, así como letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción RAOB/2690/2020. -----

Al respecto, de la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Álvaro Obregón, al predio de mérito le aplica la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno) y HC/3/50/MB (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno) que le concede la norma de ordenación sobre vialidad en Avenida de las Flores en el tramo F' – G' de Barranca de Pilares a Boulevard Adolfo López Mateos (Anillo Periférico). -----



Expediente: PAOT-2022-2936-SOT-738

Por otro lado, en atención al oficio PAOT-05-300/300-5505-2022, quien se ostentó como persona apoderada legal del inmueble objeto de la presente denuncia, remitió diversas documentales relacionadas con las actividades de construcción llevadas a cabo en dicho predio, entre las que se encuentran las siguientes: -----

- Registro de Manifestación de construcción tipo B, para obra nueva, folio RAOB/2690/2020 con vigencia del 27 de febrero de 2020 al 27 de febrero de 2023, para un proyecto de uso habitacional de 16 viviendas en 3 niveles y un semisótano, con una superficie total por construir de 6,773.12 m² de los cuales 4,669.32 m² corresponden a superficie habitable sobre nivel de banqueta. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con folio 1088-151BRLU20 de fecha de expedición 23 de enero de 2020, en el cual se acredita que al predio le aplica la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), para una superficie máxima de construcción de 4,810.50 m² y máximo 16 viviendas. Así como la zonificación HC/3/50/MB (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), para una superficie máxima de construcción de 4,810.50 m² y un máximo de 16 viviendas. -----

En este sentido, a petición de esta Entidad mediante el oficio CDMX/AAO/DGODU/2554/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón, informó a esta Entidad, contar, entre otras documentales, con el Registro de Manifestación de construcción tipo B, folio RAOB/2690/2020, con vigencia del 27 de febrero de 2020 al 27 de febrero de 2023, para obra nueva, consistente en la construcción de un inmueble de uso habitacional de 3 niveles de altura y un semisótano, con área de desplante de 1,511.32 m² (49.83%), área libre de 1,608.79 m² (50.16%), con una superficie de construcción total de 4,669.32 m² y 2,103.80 m² bajo nivel de banqueta, tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 1088-151BRLU20 de fecha 23 de enero de 2020, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

		Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo Folio 1088-151BRLU20	REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B FOLIO RAOB/2690/2020
		Zonificación 1 H/3/50/MB	Zonificación 2 HC/3/50/MB
SUPERFICIE PREDIO		3,207 m ²	3,207
OBRA	DESPLANTE	1,603.50 m ²	1,511.32 m ²
NUEVA	ÁREA LIBRE	1,603.50 m ²	1,608.79 m ²
ALTURA / NIVELES		3	3
VIVIENDAS		16	16
SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN		4,810.50 m ²	-
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TOTAL BAJO NIVEL DE BANQUETA (no habitable)		-	2,103.8 m ²
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TOTAL SOBRE NIVEL DE BANQUETA		-	4,669.32 m ²
SUPERFICIE TOTAL POR CONSTRUIR		-	6,773.12 m ²

En virtud de lo anterior, al momento de la emisión de la presente resolución no se desprenden incumplimientos en materia de construcción y desarrollo urbano, toda vez que las actividades de construcción que se llevan a cabo en el predio objeto de investigación cuentan con Registro de Manifestación de Construcción de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, y se apegan a la zonificación que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Álvaro Obregón. -----

En este sentido, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón, al recibir el "Aviso de terminación de obra" corroborar previo al otorgamiento de la "Autorización de



Expediente: PAOT-2022-2936-SOT-738

Uso y Ocupación" que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción folio RAOB/2690/202. -----

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. Durante la visita de reconocimiento de hechos al predio objeto de denuncia, se constató una obra en proceso de construcción con características de uso habitacional de 3 niveles de altura y un semi-sótano con un avance aproximado del 90%, al momento de la diligencia se constataron actividades y trabajadores de la construcción. -----
2. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Álvaro Obregón, le asigna al predio de mérito la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno) y HC/3/50/MB (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno). -----
3. Las actividades de construcción realizadas, en el predio objeto de investigación, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio RAOB/2690/202, para la construcción de un inmueble de uso habitacional consistente en 16 viviendas en 3 niveles y un semisótano, con superficie de construcción total sobre nivel de banqueta de 4,669.32 m², que se apegue a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 1088-151BRLU20 de fecha 23 de enero de 2020.
4. La obra objeto de investigación cumple con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y se apegan a la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Álvaro Obregón, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa alcaldía, al recibir el "Aviso de terminación de obra" corroborar previo al otorgamiento de la "Autorización de Uso y Ocupación", que la construcción corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción folio RAOB/2690/202.

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

IGP/RMGG/EARV