

Expediente: PAOT-2019-2173-SOT-931

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 FEB 2020**

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 y 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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2173-SOT-931, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de junio 2019, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Revolución número 1325, Colonia Campestre, Alcaldía Álvaro Obregón.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV BIS, 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 de la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón y 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:



Expediente: PAOT-2019-2173-SOT-931

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

De la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación: **HUPOC/14/35** (Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar Oficinas y/o Comercio, 14 metros máximos de altura y 35% mínimo de área libre). -----

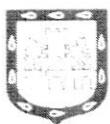
Adicionalmente, las Normas Complementarias Particulares para vivienda plurifamiliar contenidas dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón establece que los predios cuya Norma Complementaria permite la construcción de vivienda plurifamiliar, ésta debe tener una superficie mínima de 120.00m². -----

De las documentales que obran en el expediente, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 10663-151ROED14 de fecha de expedición 05 de junio de 2014, así como con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 2191-151PEGL18 de fecha de expedición 08 de febrero de 2018, en el que se certifica que le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar Oficinas y/o Comercio, 14 metros máximos de altura y 35% mínimo de área libre, en una superficie del predio de 849.49m² y una superficie máxima de construcción de 2,760.8425m². -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos los cuales exhiben publicidad sobre departamentos, al interior se encuentra un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura y habilitado de varillas para un cuarto nivel, cabe mencionar que se exhibe una lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción con vigencia del 04 de diciembre de 2017 al 03 de Diciembre de 2020, sin constatar actividades de construcción. -----

No obstante, a efecto de mejor proveer, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. -----

Al respecto, mediante escrito quien se ostentó como representante legal de los responsables de los hechos denunciados realizó diversas manifestaciones dentro de las cuales refiere que cuenta con Manifestación de Construcción número 5418-2014 con vigencia del 04 de diciembre de 2014 al 04 de diciembre de 2017 y una primera prórroga con vigencia del 04 de diciembre de 2017 al 03 de diciembre de 2020, para un proyecto consistente en un edificio de 5 niveles para uso habitacional con comercio en planta baja y 60 cajones de estacionamiento, sin embargo, adicionalmente presentó un total de 9 planos arquitectónicos sin sellos por parte de la Alcaldía Álvaro Obregón, en donde específicamente en el plano "CORTES A-10" se observa un edificio de 6 niveles con un total de 16.80 metros de altura, es decir, superando por 2.80 metros la altura establecida en la zonificación de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, así mismo se advierten un total de 48 cajones de estacionamiento. -----



Expediente: PAOT-2019-2173-SOT-931

Por lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Álvaro Obregón informar si el predio de referencia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción número de folio AOB-5418-2014 y su Prórroga de folio 6437/2017; al respecto informó que cuenta con la documentación solicitada para un proyecto consistente en un edificio de 5 niveles para un total de 15 viviendas, 2 locales comerciales y 60 cajones de estacionamiento, documentos que anexó en copia simple.

Adicionalmente, los hechos denunciados en el presente expediente fueron objeto de análisis en el expediente número PAOT-2016-IO-33-SOT-29, del cual personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el traslado de diversas documentales, de las cuales se advierten 9 planos arquitectónicos sin sellar por parte de la Alcaldía Álvaro Obregón, para la construcción de un edificio de 5 niveles s.n.b. dando un total de 14 metros de altura para un total de 15 viviendas, 2 locales comerciales y 60 cajones de estacionamiento.

Es importante mencionar que en el capítulo 1, numeral 1.2 Estacionamientos, tabla 1.1 de Las Normas Técnicas Complementarias para Proyecto Arquitectónico, establecen que el número mínimo de cajones de Estacionamiento para vivienda plurifamiliar de 120.00 m² hasta 250.00 m², son dos por vivienda.

Por otra parte, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, para minimizar los problemas de estacionamiento en la zona de la ZEDEC San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac y para dar cumplimiento al artículo 79 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para vivienda plurifamiliar de 120.00 m² hasta 250.00 m² deben contar con 3 cajones de estacionamiento por vivienda, por lo que al tener 15 viviendas, se necesita un total de 45 cajones de estacionamiento, así mismo, dicho Programa establece que adicionalmente se debe proporcionar un 15% cajones de más para visitantes, es decir, 7 cajones más, dando un total de 52 cajones de estacionamiento.

Ahora bien, del análisis realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría a los documentales proporcionados por la Alcaldía y los planos arquitectónicos presentados por el denunciado se tiene lo siguiente:

	PPDDU	CUZUS	Registro M.C "8"	Memoria	Planos arquitectónicos
Uso de suelo	HUPC	HUPOC	HC	HC	HC
Superficie de predio	849.8m ²	849.49m ²	849.50m ²	849.50m ²	847.60m ²
Área de desplante	594.86m ² (70%)	552.16m ² (65%)	472.89m ² (55.66%)	472.89m ² (55.66%)	577.034m ² (68.08%)
Área libre	254.94m ² (30%)	297.32m ² (35%)	307.37m ² (36.18%)	307.37m ² (36.18%)	270.566m ² (31.92%)
Niveles s.n.b.	14m	14m	5 niveles	5 niveles	6 niveles (16.8 m)
Cajones de estacionamiento	3 por vivienda	.	60	60	48
Número de viviendas	23	.	15	15	15
Superficie total de construcción	2,760.8425 m ² s.n.b.	2,760.8425 m ² s.n.b.	4,147.25m ²	2,448.25m ² s.n.b.	3,173.687m ² s.n.b.

Tabla 1. Análisis de documentos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría



Expediente: PAOT-2019-2173-SOT-931

De lo anterior, se pueden advertir las siguientes inconsistencias respecto al proyecto registrado en el formato de Manifestación de Construcción y los planos arquitectónicos proporcionados por el responsable de los hechos:

- 1 nivel de más en los planos arquitectónicos (específicamente en el plano "CORTES A-10"), teniendo un total de 16.80m² de altura, por lo cual también sobrepasa por 2.80 metros la altura máxima establecida dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.
- 12 cajones de estacionamiento menos de los registrados en la Manifestación de Construcción, teniendo un total de 48 cajones de estacionamiento, incumpliendo con lo establecido en las Normas Complementarias Generales contenidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.
- Existe una diferencia de 12.42% de más en el área de desplante, lo que disminuye en un 4.26% el área libre, incumpliendo con el porcentaje mínimo de área libre, y teniendo 412.8445m² de más en la superficie total de construcción, excediendo la superficie máxima de construcción permitida.

Es importante señalar que en las Normas Complementarias Particulares del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, refiere que la vivienda plurifamiliar deberá tener una superficie mínima de 120.00 m². En este caso, realizando el cálculo correspondiente, se tiene que de una superficie máxima de construcción de 2,760.84 m², se tiene un total de 23 viviendas permitidas. Es decir que se cumple con lo permitido en la zonificación, puesto que el proyecto cuenta con 15 viviendas registradas.

En conclusión, el predio cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio AOB-5418-2014 y Prórroga de folio 6437/2017, para un proyecto consistente en un edificio de 5 niveles para un total de 15 viviendas, 2 locales comerciales y 60 cajones de estacionamiento, sin embargo, se encontraron inconsistencias en los planos arquitectónicos proporcionados por el responsable de los hechos, en cuanto al número de niveles, número de cajones de estacionamiento, porcentaje de área libre y área de desplante, y superficie de construcción total.

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón de conformidad con lo previsto en el artículo 50 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, revisar los datos y documentos ingresados junto con el Registro de Manifestación de Construcción a efecto de corroborar que el proyecto referido en los planos arquitectónicos se acomode a lo registrado en la Manifestación de Construcción y cumpla con la zonificación aplicable y el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como con las Normas Técnicas Complementarias para Proyecto Arquitectónico. Así mismo, previo a otorgar Autorización



Expediente: PAOT-2019-2173-SOT-931

de Uso y Ocupación, corroborar que el proyecto ejecutado se ajuste a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B número de folio AOB-5418-2014. -----

Cabe señalar que del 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. Al pedio ubicado en Avenida Revolución número 1325, Colonia Campestre, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación: HUPOC/14/35 (Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar Oficinas y/o Comercio, 14 máximos de altura y 35% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----

Adicionalmente, las Normas Complementarias Particulares para vivienda plurifamiliar contenidas dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón establece que los predios cuya Norma Complementaria permite la construcción de vivienda plurifamiliar, ésta debe tener una superficie mínima de 120.00m². -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapias metálicas los cuales exhiben publicidad sobre departamentos, al interior se encuentra un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura y habilitado de varillas para un cuarto nivel, cabe mencionar que se exhibe una lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción con vigencia del 04 de diciembre de 2017 al 03 de Diciembre de 2020, sin constatar actividades de construcción. -----
3. Los trabajos de construcción realizados cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-5418-2014 su Prórroga de folio 6437/2017, sin embargo, se encontraron inconsistencias en los planos arquitectónicos proporcionados por el responsable de los hechos, respecto del proyecto registrado en la Manifestación de Construcción (excede la altura máxima permitida, no cuenta con el número de cajones mínimos requeridos, no hay correspondencia respecto al porcentaje de área libre, superficie de desplante y superficie de construcción total). -----
4. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón de conformidad con lo previsto en el artículo 50 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, revisar los datos y documentos



Expediente: PAOT-2019-2173-SOT-931

ingresados junto con el Registro de Manifestación de Construcción a efecto de corroborar que el proyecto referido en los planos arquitectónicos se adegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción y cumpla con la zonificación aplicable y el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como con las Normas Técnicas Complementarias para Proyecto Arquitectónico. Así mismo, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que el proyecto ejecutado se ajuste a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B número de folio AOB-5418-2014.

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, 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.

JANIC/WPB/BARS