



Expediente: PAOT-2021-5990-SOT-1285

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 NOV 2022**

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 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-2021-5990-SOT-1285 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de noviembre de 2021, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación) por las actividades que se llevan a cabo en el inmueble ubicado en Calle Paso Granite Lote 8 Manzana 9, Colonia La Palmita, Alcaldía Álvaro Obregón, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de diciembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos 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) y construcción (ampliación) como es 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 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: niveles) y construcción (ampliación)

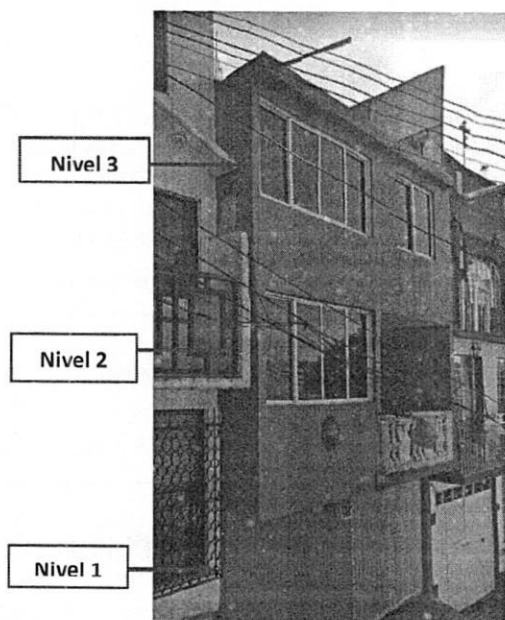
Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura de aparente uso habitacional que en el nivel de azotea cuenta con un área con cubierta de lámina, la cual es ocupada como área de lavado. Durante la diligencia no se constataron actividades de construcción, trabajadores, ni materiales de construcción. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al inmueble en cuestión le aplica la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno). -----

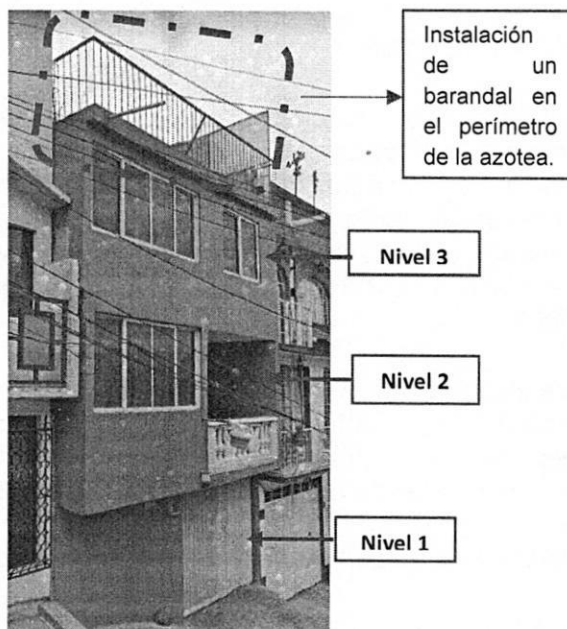


Expediente: PAOT-2021-5990-SOT-1285

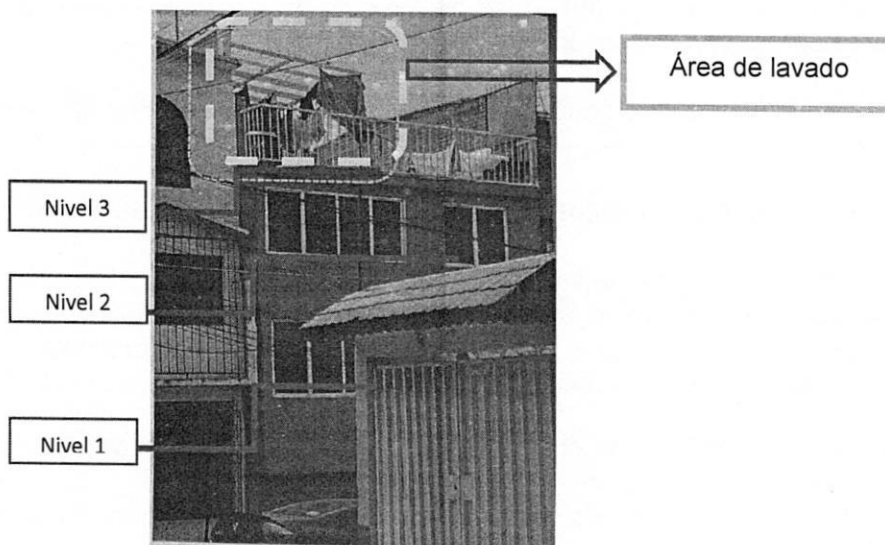
En este sentido, del análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Entidad, con las imágenes obtenidas mediante el programa Google Maps utilizando la herramienta Street View y del reconocimiento de hechos, se tiene que durante el año 2018 en el predio en cuestión se desplantaba un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, sin que se observaran trabajos de construcción ni preparación para niveles adicionales o alguna estructura adicional en el área de azotea. Posteriormente, en mayo de 2019 el inmueble se mantenía en los 3 niveles, sin embargo, se instaló un barandal en el perímetro de la azotea. Por último, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en mayo del presente año, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura habitado, que en azotea se instaló una cubierta de lámina para un área de lavado, sin constatar trabajos de ampliación, ni la preparación para niveles adicionales. -----



Fuente: Google Maps, 2018



Fuente: Google Maps, 2019



Fuente: PAOT, reconocimiento de hechos 25 de mayo de 2022



Expediente: PAOT-2021-5990-SOT-1285

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente y del análisis realizado, se desprende que al inmueble en cuestión le aplica, entre otras, la Norma General de Ordenación número 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles" en la que se especifica que por encima de los niveles establecidos en la zonificación se permiten proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, salidas de escaleras, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso de suelo permitido. Por lo anterior, el área de tendido y lavado instalada en la azotea se encuentra dentro de lo permitido por dicha norma y no cuantifica como nivel adicional. -----

En conclusión, se constató un inmueble de 3 niveles de altura de uso habitacional que en el nivel de azotea cuenta con un área con cubierta de lámina, la cual es ocupada como área de lavado y de tendido, misma que no cuantifica como nivel adicional de conformidad con lo establecido en la Norma General de Ordenación número 8, por lo que al momento de emisión de la presente no se determinan incumplimientos en materia de construcción y zonificación, toda vez que no se constataron actividades de construcción y el inmueble se apega a lo permitido en la zonificación. -----

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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura de aparente uso habitacional que en el nivel de azotea cuenta con un área con cubierta de lámina, la cual es ocupada como área de lavado. Durante la diligencia no se constataron actividades de construcción, trabajadores, ni materiales de construcción. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al inmueble en cuestión le aplica la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno). -----
3. Del análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Entidad, de las imágenes obtenidas mediante el programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, se desprende que desde el año 2018 y 2019 en el predio en cuestión existía un inmueble preexistente de 3 niveles. Posteriormente, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura habitado, que en azotea cuenta con un área de tendido y lavado. -----
4. El área de tendido y lavado instalada en la azotea se encuentra dentro de lo permitido por la Norma General de Ordenación número 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles" y no cuantifica como nivel adicional. -----

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



Expediente: PAOT-2021-5990-SOT-1285

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. -----

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