



Expediente: PAOT-2019-2419-SOT-1020

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 MAR 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 VI, 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-2019-2419-SOT-1020, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 13 de junio de 2019, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en Calle Corregidora número 50, Colonia Campestre, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de junio de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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, IV Bis, V, VII, 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. -----

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México los días 20 de marzo, 01, 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, 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. -----

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con la denuncia presentada, los hechos se realizan en el predio ubicado en Calle Corregidora número 50, Colonia Campestre, Alcaldía Álvaro Obregón. -----

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente de mérito, se cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 6520-2017 expedida en fecha 8 de enero de 2018, de la que se





Expediente: PAOT-2019-2419-SOT-1020

desprende que el domicilio correcto de los hechos denunciados corresponde a Calle Corregidora número 130, Colonia Campestre, Alcaldía Álvaro Obregón. -----

En consecuencia, para efecto de la presente investigación, se entenderá que los hechos denunciados se ubican en **Calle Corregidora número 130, Colonia Campestre, Alcaldía Álvaro Obregón.** -----

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

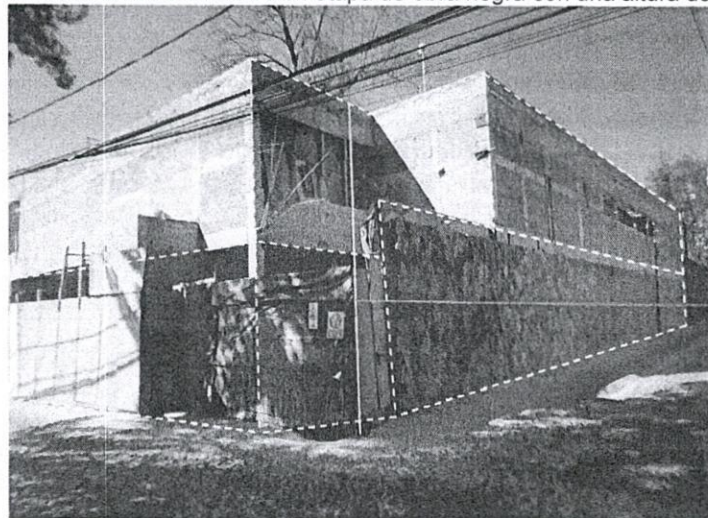
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. 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)

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/7.5/50 (7.50 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre); conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

Durante un primer reconocimiento de hechos realizado el día 23 de noviembre de 2019 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 2 niveles con una altura de 6.70 metros en etapa de obra negra. Mientras que en el último reconocimiento de hechos realizado el día 24 de marzo de 2022, se constató un inmueble concluido en su totalidad y habitado. (Ver imagen)-----

Imagen 1 – Se observa un inmueble de 2 niveles en etapa de obra negra con una altura de 6.70 metros.



Altura Total:  
6.7 m

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha  
23 de noviembre de 2019.





**Expediente: PAOT-2019-2419-SOT-1020**

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-1311-DEDPOT-704, de fecha 10 de diciembre de 2019, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----

"(...)

- *Le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar 7.5/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros máximos de altura, 50% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn", publicado Diario Oficial de la Federación, el día 01 de junio de 1993.*
- *De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 856 m<sup>2</sup>, por lo que con la construcción de 1284.0 m<sup>2</sup>, en 428.0 m<sup>2</sup> de superficie máxima de desplante y 428.0 m<sup>2</sup> mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac".*
- *La Norma de Ordenación Particular: Vivienda Unifamiliar, le concede que el tercer nivel tenga hasta 9.00m de altura ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel, siempre y cuando cuente con el certificado de uso de suelo en el que se autorice.*
- *Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría se constató un inmueble de 2 (dos) niveles con 6.70 m de altura la cual se apega a la altura máxima establecida en la zonificación permitida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" donde se establece que ésta será de 7.5 metros.*

(...)"

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la 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, mediante escrito presentado en fecha 3 de diciembre de 2019, una persona que se ostentó como propietario del inmueble denunciado, manifestó "(...) nuestra obra cuenta con todos los permisos necesarios para realizar la construcción de una casa habitación en 2 niveles la cual cumple con toda la normatividad de uso de suelo vigente en la zona (...)" y presentó copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 45260-151RITA18 de fecha 8 de agosto de 2018, el cual contiene inscrita la zonificación descrita anteriormente. -----

Al respecto, 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 el predio objeto de denuncia cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 45260-151RITA18 de fecha 8 de agosto de 2018, el cual certifica la construcción de 7.50 metros de altura. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 2 niveles con 6.70 metros de altura, se apega a la altura permitida en la zonificación aplicable HABITACIONAL UNIFAMILIAR/7.5/50 (7.50 m de altura





Expediente: PAOT-2019-2419-SOT-1020

máxima y 50% mínimo de área libre); conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón y cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 45260-151RITA18 de fecha 8 de agosto de 2018, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual que certifica un inmueble de hasta 7.50 metros de altura. -----

## 2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante un primer reconocimiento de hechos realizado el día 23 de noviembre de 2019 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 2 niveles con una altura de 6.70 metros en etapa de obra negra, diligencia durante la cual se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio DORCB-2599-19. Mientras que en el último reconocimiento de hechos realizado el día 24 de marzo de 2022, se constató un inmueble concluido en su totalidad y habitado. -----

Derivado de lo anterior, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la 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, mediante escrito presentado en fecha 3 de diciembre de 2019, una persona que se ostentó como propietario del inmueble denunciado, manifestó "(...) *nuestra obra cuenta con todos los permisos necesarios para realizar la construcción de una casa habitación en 2 niveles la cual cumple con toda la normatividad de uso de suelo vigente en la zona (...)*" y presentó copia simple de la siguiente documentación: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 6520-2017 expedida en fecha 8 de enero de 2018. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 45260-151RITA18 de fecha 8 de agosto de 2018. -----
- Manifestación de Construcción tipo B folio AORCB-2599-19 con vigencia al día 9 de abril de 2021, en la que se registró un proyecto de 1 vivienda con una altura de 7.50 m conformada por 2 niveles distribuidos en 778.94 m<sup>2</sup> de construcción sobre nivel de banquetta, con una superficie de área libre de 424.611 m<sup>2</sup> (50.06%). -----
- Memoria descriptiva del Proyecto Arquitectónico. -----
- 8 planos arquitectónicos. -----

Por su parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Álvaro Obregón, mediante oficio AAO/DGODU/0652/2021 de fecha 20 de diciembre de 2021, corroboró la existencia de dichas documentales, las cuales coinciden en todas sus partes. -----

Al respecto del análisis de las documentales antes citadas se desprende lo siguiente: -----





Expediente: PAOT-2019-2419-SOT-1020

Documento	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Construcción MÁX - S.N.B.	Altura máxima	Número de viviendas
CUZUS 45260-151RITA18	848.20 m <sup>2</sup>	424.10 m <sup>2</sup> (50.00%)	424.10 m <sup>2</sup> (50.00%)	848.20 m <sup>2</sup>	7.50 m	1
RMC FABJ-0125-19	848.201 m <sup>2</sup>	423.59 m <sup>2</sup> (49.94%)	424.611 m <sup>2</sup> (50.06%)	778.94 m <sup>2</sup>	7.50 m 2 niveles	1

Por lo anterior, se concluye que los trabajos de construcción ejecutados en el predio objeto de denuncia cuentan con la Manifestación de Construcción tipo B folio AORCB-2599-19, para un proyecto consistente en la edificación de 1 vivienda con una altura de 7.50 m conformada por 2 niveles, edificación que se adecua a la zonificación aplicable en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 45260-151RITA18 de fecha 8 de agosto de 2018, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, requerir la Autorización de Uso y Ocupación, así como corroborar que la obra ejecutada se apegue a la Manifestación de Construcción tipo "B" número FABJ-0125-19. -----

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 predio ubicado en Calle Corregidora número 130, Colonia Campestre, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HABITACIONAL UNIFAMILIAR/7.5/50 (7.50 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre). -----

Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 45260-151RITA18 de fecha 8 de agosto de 2018, publicado en Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual certifica como permitida la construcción de vivienda unifamiliar con 7.50 metros de altura. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente un cuerpo constructivo de 2 niveles con una altura de 6.70 metros en etapa de obra negra, diligencia durante la cual se observó letrero con datos del Registro de





Expediente: PAOT-2019-2419-SOT-1020

Manifestación de Construcción tipo B folio DORCB-2599-19. Mientras que en el último reconocimiento de hechos realizado el día 24 de marzo de 2022, se constató un inmueble concluido en su totalidad y habitado. -----

3. La construcción contó con la Manifestación de Construcción tipo B folio AORCB-2599-19, para un proyecto consistente en la edificación de 1 vivienda con una altura de 7.50 m conformada por 2 niveles, edificación que se adecua a la zonificación aplicable en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 45260-151RITA18 de fecha 8 de agosto de 2018, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, requerir la Autorización de Uso y Ocupación, así como corroborar que la obra ejecutada se apege a la Manifestación de Construcción tipo "B" número FABJ-0125-19. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 Dirección General de Obras 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.-----

JANC/EBP/JECS