



CDMX  
CIUDAD DE MÉXICO  
190años

EXPEDIENTE: PAOT-2015-294-SOT-64

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 JUL 2015** .-----

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21 y 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-294-SOT-64 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 19 de enero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) *la construcción de un edificio de cuatro niveles (...) rebasando el número de pisos y metros cuadrados permitidos en la zona (...)*", en el inmueble ubicado en 2ª Cerrada de las Águilas número 26, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón.-----

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha 03 de febrero de 2015, admitió a trámite la denuncia respecto a posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), en el inmueble ubicado en 2ª Cerrada de las Águilas número 26, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, dicho acuerdo fue notificado mediante correo electrónico, en fecha 16 de febrero de 2015.-----

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:-----

**Reconocimiento de hechos de fecha 28 de enero de 2015:** "(...) *Se observa un predio de diez metros de frente aproximadamente, en donde se observan dos cuerpos constructivos, uno al oriente del predio de tres niveles, el nivel uno y dos se encuentra en etapa de acabados con un noventa por ciento de avance aproximadamente, mientras que el tercer nivel se encuentra en obra negra (...) en la parte posterior, se encuentra otro cuerpo constructivo de tres niveles con muros con acabado a base de cemento-arena y marcos rígidos de concreto, con un avance general de obra de un noventa por ciento (...) cabe señalar que no se observa letrero de obra; somos atendidos por la dueña del inmueble quien nos muestra el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C con número de folio: AOB-1963-2014 (...)*".-----





CDMX  
CIUDAD DE MÉXICO  
190 años

EXPEDIENTE: PAOT-2015-294-SOT-64

**Reconocimiento de hechos de fecha 16 de junio de 2015:** "(...) Se observa un inmueble de diez metros de frente aproximadamente, el cual cuenta con cuatro accesos, dos vehiculares y dos peatonales, se observa que cuenta con dos cuerpos constructivos ambos de tres niveles de altura constatando que se encuentran en etapa de acabados (cancelería, ventanas y colocado de loseta) (...)".-----

### Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón.- (of. PAOT-05-300/300-0763-2015, de fecha 13 de febrero de 2015) informar si en los archivos de esa Dirección, se cuenta con copia simple de Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción con folio: AOB-1963-2014, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que sirvió para el registro referido, constancia de alineamiento y/o número oficial, memoria descriptiva del proyecto y autorización de uso y ocupación. Mediante oficio DGODU/CDU/0235/2015, con fecha de recepción 05 de marzo de 2015, remitió copia simple de Licencia de Construcción Especial de Demolición número VU02/0111/2013/01, Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio: AOB-1963-2014, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio: 27005-151MAGA-13, memoria descriptiva, constancia de alineamiento y número oficial folio: 0726-2015.-----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-0764-2015, de fecha 13 de febrero de 2015) informar si en esa Dirección se cuenta con algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/3325/2015, con fecha de recepción 25 de febrero de 2015, informó que una vez realizada la búsqueda en sus archivos se identificaron los siguientes certificados:

- 1.- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 14376-181HEKA12 de fecha de expedición 27 de abril de 2012.-----
- 2- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 30754-181HEKA12 de fecha de expedición 18 de septiembre de 2012.-----
- 3- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 27005-151MAGA13 de fecha de expedición 12 de septiembre de 2013.-----
- 4- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 29396-181PUER10 de fecha de 17 de junio de 2010.-----

A la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón.- (of. PAOT-05-300/300-0765-2015, de fecha 13 de febrero de 2015) realizar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) en el inmueble objeto de denuncia, respecto a contar con letrero de obra. Mediante oficio DAO/DGJ/UDVO/1115/2015, con fecha de recepción 25 de marzo de 2015, informó que el día 02 de marzo de 2015, ejecutó orden de verificación número 052/15, misma que se envió a calificación para emitir la resolución administrativa que a derecho corresponda.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,

Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc

C.P. 06700, México, D.F.

paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13321

Página 2 de 5



## **Informe a la persona denunciante**

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2681-2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado, para la atención de su denuncia, mismo que fue notificado mediante correo electrónico.-----

## **ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria.-----

### **Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)**

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Al respecto, de los reconocimientos de los hechos denunciados, en el inmueble de mérito, se observó la existencia de un cuerpo constructivo de tres niveles de altura, el cual se encontraba en etapa de acabados (colocación de loseta e instalación de cancelería).-----

Es de mencionar que la superficie total del predio motivo de investigación es de 1000.00 m<sup>2</sup>, de acuerdo con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0726-2014, de fecha 24 de abril de 2014.-----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, al predio de mérito le corresponde la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), lo cual se traduce en lo siguiente.-----

| <b>Superficie del terreno</b> | <b>Superficie de desplante</b> | <b>Superficie libre</b>        | <b>Superficie total de construcción</b> | <b>Niveles sobre banquetta</b> | <b>Número de viviendas</b> |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| 1000.00 m <sup>2</sup>        | 500.00 m <sup>2</sup><br>50%   | 500.00 m <sup>2</sup> I<br>50% | 1,500.00 m <sup>2</sup>                 | 3                              | 5                          |





CDMX  
CIUDAD DE MÉXICO  
190años

EXPEDIENTE: PAOT-2015-294-SOT-64

Por otra parte, se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-1963-2014, con fecha de recepción 30 de abril de 2014 y vigente al 30 de abril de 2017, en el que se asentó lo siguiente: -----

| Superficie del terreno | Superficie de desplante         | Superficie libre                | Superficie total de construcción | Superficie cuantificable | Superficie no cuantificable            | Niveles sobre banqueta | Niveles de viviendas |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|------------------------|----------------------|
| 1000.00 m <sup>2</sup> | 497.42 m <sup>2</sup><br>49.75% | 502.58 m <sup>2</sup><br>50.25% | 1,058.46 m <sup>2</sup>          | 932.7454 m <sup>2</sup>  | 125.7169 m <sup>2</sup><br>(un sótano) | 3                      | 4                    |

Aunado a lo anterior, dicho Registro de Manifestación de Construcción fue tramitado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 27005-151MAGA13, expedido el 12 de septiembre de 2013, el cual certifica la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido. Cabe mencionar que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó que se cuenta con el citado Certificado.-----

En este sentido, el predio objeto de denuncia cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1963-2014, el cual se apega a lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 27005-151MAGA13, expedido el 12 de septiembre de 2013. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el registro en cita coincida con lo ejecutado.-----

### Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en 2ª Cerrada de las Águilas número 26, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, le aplica la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido-----
2. El proyecto cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 27005-151MAGA13, expedido el 12 de septiembre de 2013, el cual certifica los usos permitidos en la zonificación H (Habitacional), entre otros, se encuentra la vivienda.-----
3. El predio objeto de denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-1963-2014, con fecha de recepción 30 de abril de 2014 y vigente al 30 de abril de 2017, para la ejecución de obra nueva para 5 viviendas, en 3 niveles de altura, en una superficie de construcción cuantificable de 389.50 m<sup>2</sup>, una superficie libre de 502.58 m<sup>2</sup> correspondiente al 50.25 %. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-294-SOT-64

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, corroborar que lo manifestado en el registro en cita coincida con lo ejecutado en el predio de mérito.-----

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 en 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 del Distrito Federal.-----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y por oficio a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica, ambas de la Delegación Álvaro Obregón.-----

**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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

C.c.p./Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento mediante correo electrónico

JELN/MBG/AOMP

