



Expediente: PAOT-2020-1196-SOT-330

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 26 ABR 2023

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-2020-1196-SOT-330 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de marzo de 2020, 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 (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Tlaxcala número 60, Colonia Tizapan, Alcaldía Álvaro Obregón, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes 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, 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; y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 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.

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 (obra nueva) 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 (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un cuerpo constructivo de reciente construcción conformado por 5 niveles de altura y un semisótano, totalmente terminado y habitado sin que se constataran trabajos de obra, materiales ni trabajadores de la construcción.--



Expediente: PAOT-2020-1196-SOT-330

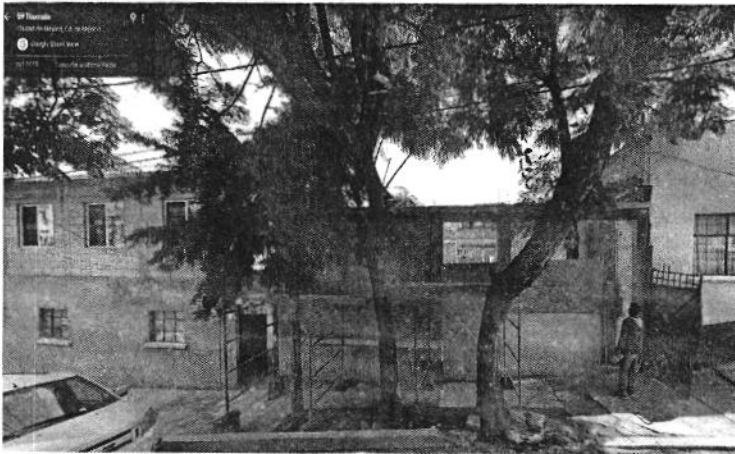
Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al inmueble denunciado le corresponde la zonificación H/3/30/R (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad regular: una vivienda por cada 300 m² de terreno).-----

En este sentido, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI), se identificó que el predio cuenta con una superficie de terreno de 173 m² por lo que de conformidad con las Normas Generales de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)" y número 11 "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", se tiene lo siguiente:-----

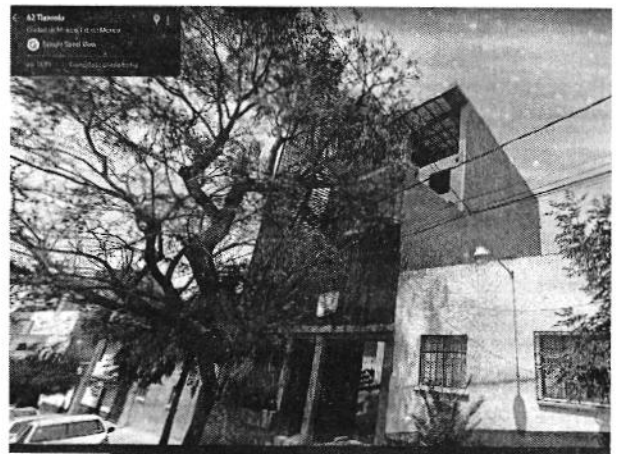
Zonificación	Superficie del predio	Área Libre	Desplante	Superficie máxima de construcción	Niveles	Vivienda
H/3/30/R	173 m ²	51.90 m ² (30%)	121.10 m ² (70%)	363.30 m ²	3	1

Asimismo, en dicha consulta no se identificaron antecedentes de trámite de Certificados Únicos de Zonificación de Usos del Suelo que acrediten los 5 niveles construidos en el inmueble en cuestión.-----

No obstante lo anterior, del análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Entidad, a las imágenes obtenidas mediante el programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, se tiene que en octubre de 2018 comenzaron los trabajos de construcción en el predio de interés, el cual contaba con 1 nivel de altura; posteriormente, entre abril de 2019 y abril de 2021 se llevaron a cabo actividades de construcción de un inmueble de 5 niveles de altura y aparente semisótano. -----



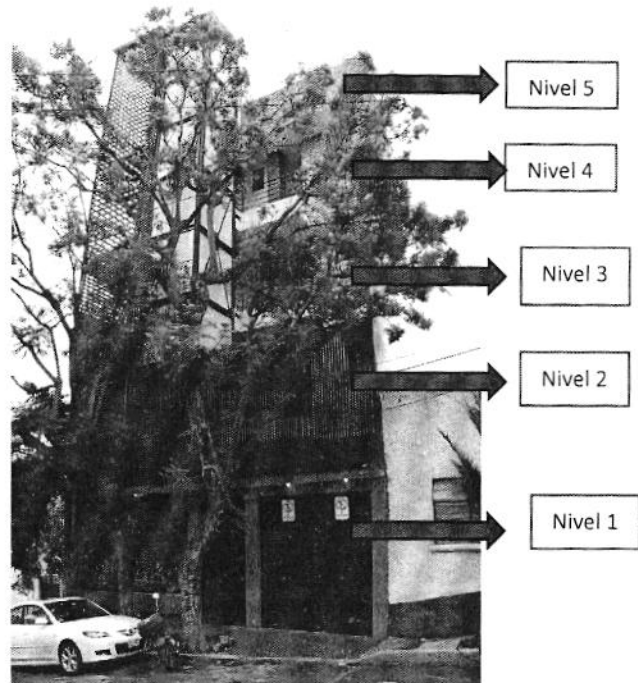
Fuente: Google maps, octubre 2018



Fuente: Google maps, abril 2019



Fuente: Google maps, abril 2021



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha
16 de junio de 2022.

Adicionalmente, de las documentales que obran en el expediente y del análisis realizado, se desprende que al predio de interés, le aplican, entre otras, las Normas Generales de Ordenación número 01 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", 08 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles" y 11 "Calculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", sin embargo, ninguna de estas permite el incremento de niveles.-----

Adicionalmente, le aplica la Norma General de Ordenación número 07 "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio" que en el inciso c) establece "(...) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento conforme a la Norma de Ordenación General número 1, es decir, medio nivel por abajo del nivel de banqueteta, el número de niveles permitidos contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueteta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueteta. (...)"; no obstante, del último reconocimiento de hechos se identificó que el semisótano cuenta con 1.93 m de altura a partir del nivel medio de banqueteta, es decir, excede en 0.13 m los 1.80 m de altura permitida por dicha Norma, en consecuencia se considera un nivel cuantificable, por lo que el inmueble cuenta con 6 niveles de altura, es decir, rebasa en 3 niveles los permitidos por la zonificación aplicable. -----

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio CDMX/AAO/DGODU/0936/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó no contar con documental alguna que ampare los trabajos de obra realizados en el predio motivo de denuncia.-----

En conclusión, se constató un inmueble de reciente construcción conformado por 6 niveles de altura de uso habitacional totalmente edificado y habitado, el cual no contó con registro de manifestación de construcción para su edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de



Expediente: PAOT-2020-1196-SOT-330

México; mismo que incumple con la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, toda vez que únicamente se permiten 3 niveles de altura. -----

En este sentido, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, considerar ante una solicitud del propietario de Registro de Obra Ejecutada, negar su emisión en virtud de que a la fecha la obra excede en tres niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, realizar acciones de verificación en materia de construcción al predio denunciado, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes; así como valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

Por último, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) por cuanto hace a los trabajos realizados en el inmueble denunciado, toda vez que excede tres niveles de altura la zonificación prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Alcaldía Álvaro Obregón, imponiendo las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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 los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Calle Tlaxcala número 60, Colonia Tizapan, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un cuerpo constructivo de reciente construcción conformado por 5 niveles de altura y un aparente semisótano totalmente terminado y habitado, sin que se constataran trabajos ni trabajadores de la construcción. -----
2. El semisótano cuenta con 1.93 m de altura a partir del nivel medio de banquetta, lo que excede en 0.13 m la altura permitida por la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio", es decir, se considera un nivel cuantificable, por lo que el inmueble cuenta con 6 niveles de altura. -----
3. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al inmueble denunciado le corresponde la zonificación H/3/30/R (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad regular: una vivienda por cada 300 m² de terreno), sin que existan potenciadores que permitan el incremento en el número de niveles. -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, no cuenta con documental alguna que ampare los trabajos de obra realizados en el predio motivo de denuncia, por lo que corresponde a esa Dirección considerar ante una solicitud del propietario de Registro de Obra Ejecutada, negar su emisión en virtud de que a la fecha la obra excede en 3 niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 del



Expediente: PAOT-2020-1196-SOT-330

Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

- 5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, realizar acciones de verificación en materia de construcción al predio denunciado, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes; así como valorar la demolición de los tres niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----
- 6. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) por cuanto hace a los trabajos realizados en el inmueble denunciado, toda vez que excede en tres niveles de altura la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Alcaldía Álvaro Obregón, imponiendo las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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. -----

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, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General de Gobierno, ambas de la Alcaldía Álvaro Obregón y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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/AMMR