



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4273-SOT-1585

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 ENE 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 y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y 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 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4273-SOT-1585, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de octubre de 2019, una persona 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y área libre) y construcción (obra nueva), en Calle Campestre número 2, Colonia San Ángel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de noviembre de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación 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 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, a través de los cuales 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles y área libre), construcción (obra nueva), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "SAN ÁNGEL, SAN ÁNGEL INN Y TLACOPAC" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos los ordenamientos aplicables en la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:-----



1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles).

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 aplica la zonificación HU/7.5M/50 (Habitacional unifamiliar, 7.5 metros máximo de altura, 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 de Álvaro Obregón.-----

Por otra parte, de conformidad con la Norma Particular con clave 12_SA "Vivienda Unifamiliar", se podrá construir una vivienda por cada predio oficialmente reconocido a la fecha, debiendo mantener una superficie libre de 50%, la cual podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable, sin derribo de árboles. No se permitirá la sustitución de esta área por pozo de absorción, la altura será de 7.50 metros, y el tercer nivel podrá ser hasta 9 metros, ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel, la cual se construirá invariablemente en la parte posterior de la construcción.-----

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-1314-DEDPOT-706 en fecha 09 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 concluyó que al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar 7.5/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros máximos de altura, 50% mínimo de área libre), así como la norma Complementaria Particular, Vivienda Unifamiliar, la cual le concede hasta 9 metros de altura siempre y cuando cuente con el certificado de uso de suelo en el que se autorice dicho aprovechamiento. Adicionalmente, concluye que de conformidad con la medición realizada al inmueble desde la vía pública, este cuenta con una altura de 8.74 m.-----

Durante reconocimientos de hechos de fechas 23 de noviembre de 2019 y 07 de febrero de 2020, el personal adscrito a esta Subprocuraduría, hizo constar que obtuvo el acceso al inmueble, desde donde se identificó entre otros aspectos, un cuerpo constructivo de dos niveles de altura, edificado a base de marcos de concreto y muros, al momento en etapa de acabados.-----

Aunado a lo anterior, en la diligencia de fecha 07 de febrero de 2020, se realizó la medición de la altura totalidad del inmueble, tomando como base el nivel medio de banqueteta sobre la calle Campestre, la cual arroja una altura sin contar pretil de 7.54 metros; asimismo, se realiza la medición de la altura considerando el pretil del inmueble, arrojando una altura total de 8.57 metros.-----

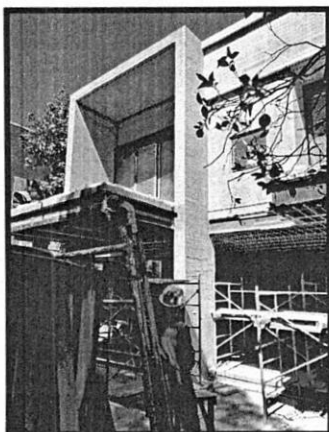


Imagen: Inmueble con 2 (dos) niveles con una altura, desplantado únicamente en 50 % de la superficie del terreno.

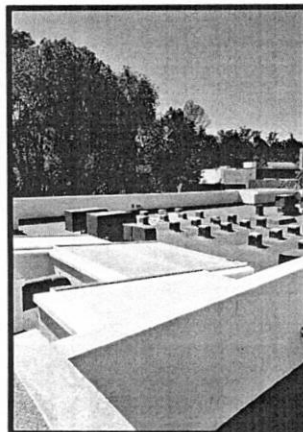


Imagen: se hace constar desde la azotea del segundo nivel que el cuerpo constructivo, la existencia de un pretil.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4273-SOT-1585

Adicionalmente, en fecha 16 de octubre de 2021, el personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó nuevo reconocimiento de los hechos denunciados, de lo cual levantó la respectiva acta circunstanciada en la que se hace constar, entre otros aspectos, la existencia de un inmueble delimitado con una barda perimetral de aproximadamente 7 metros de altura, sin actividad de obra; al momento totalmente ocupado.-----



Imagen: se hace constar que el inmueble investigado se encuentra delimitado con barda perimetral de aproximadamente 7 metros de altura, completamente ejecutado y ocupado.

Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió el oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de construcción investigados.-----

Al respecto, una persona que se ostentó como apoderada legal de la persona propietaria del inmueble objeto de denuncia, presentó a través de oficialía de partes de esta Procuraduría, escrito de fecha 02 de diciembre de 2019, en el que realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: -----

- Escritura Pública número 33,427 emitida por el Titular de la Notaría Pública número 77 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México).-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 6426-151SAAL17D, expedido en fecha 02 de marzo de 2017, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

- Al respecto, de la consulta realizada por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende la digitalización de los siguientes Certificados emitidos para el predio investigado:-----

| ID | CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO FOLIO | FECHA DE EXPEDICIÓN |
|----|---|-----------------------|
| 1 | 8774-151SAAL16 | 18 de febrero de 2016 |
| 2 | 59576-151CEMA15 | 25 de agosto de 2015 |

Cabe mencionar que los certificados descritos con anterioridad, acreditan para el predio investigado la zonificación Habitacional Unifamiliar, una vivienda cada predio oficialmente reconocido, 50% de área libre, la cual podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable sin derribo de árboles, altura de 7.5



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4273-SOT-1585

metros., y el tercer nivel podrán ser hasta 9 metros, ocupando máximo de 40 % del área de construcción del segundo nivel, en una superficie de predio de 897 m² y una superficie máxima de construcción de 1,076.40 m², así como la construcción de una vivienda.-----

Por otra parte, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 6426-151SAAL17D, documento que sirvió como requisito para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción del proyecto constructivo investigado ante la Alcaldía Álvaro Obregón, el cual acredita para el predio 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 y Tlacopac.-----

Asimismo, el documento señala en su apartado de Normas de Ordenación particulares, que al predio le aplica, entre otras, la Norma Particular denominada "VIVIENDA UNIFAMILIAR".-----

Cabe mencionar que de las constancias que obran en el expediente, en particular del título de propiedad del inmueble investigado, se desprende que el lugar cuenta con una superficie total de 875 m².-----

Ahora bien, de conformidad con la zonificación primaria aplicable al predio objeto de denuncia, se permitiría la ejecución de un proyecto consistente en lo siguiente: -----

| Superficie del predio | Altura | Área libre requerida por la zonificación (50%) | Superficie de desplante (50%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación | Número de viviendas |
|-----------------------|---------------|--|--|---------------------|
| 875m ² | 7.5 m y/o 9 m | 437.5 m ² | 437.5 m ² | 1 |

En conclusión, de las constancias descritas en el presente capítulo, se desprende que el proyecto investigado contó con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 6426-151SAAL17D, que certifica como permitida la zonificación Habitacional Unifamiliar, una vivienda cada predio oficialmente reconocido, 50% de área libre, la cual podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable sin derribo de árboles, altura de 7.5 metros, aunado a que ese documento señala en su apartado de Normas de Ordenación particulares, que al predio le aplica, entre otras, la Norma Particular denominada "VIVIENDA UNIFAMILIAR", la cual prevé que el tercer nivel podrá ser hasta 9 metros, ocupando máximo de 40 % del área de construcción del segundo nivel; el cual se apega a la zonificación aplicable, de conformidad con Programa Parcial de Desarrollo Urbano "SAN ÁNGEL, SAN ÁNGEL INN Y TLACOPAC" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón.-----

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

Durante reconocimiento de hechos de fecha 07 de febrero de 2020, el personal adscrito a esta Subprocuraduría, hizo constar que obtuvo el acceso al inmueble, desde donde se identificó entre otros aspectos, un cuerpo constructivo de dos niveles de altura, edificado a base de marcos de concreto y muros, al momento en etapa de acabados. Se identificó letreros que ostentan datos de identificación del proyecto constructivo investigado.-----

En la diligencia se realizó la medición de la altura totalidad del inmueble, tomando como base el nivel medio de banquetta sobre la Calle Campestre, la cual arroja una altura sin contar pretil de 7.54 metros; asimismo,



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4273-SOT-1585

se realiza la medición de la altura considerando el pretil del inmueble, arrojando una altura total de 8.57 metros.-----

Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió el oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de construcción.-----

Al respecto, una persona que se ostentó como apoderada legal de la persona propietaria del inmueble objeto de denuncia, presentó a través de oficialía de partes de esta Procuraduría, escrito de fecha 02 de diciembre de 2019, en el que realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple, entre otras, de las siguientes documentales:-----

- Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0665-2016, expedida en fecha 09 de junio de 2016, por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón.-----
- Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-6993-2017, tramitado ante la Ventanilla Única de la Alcaldía Álvaro Obregón.-----
- Solicitud ante la Ventanilla Única de Álvaro Obregón, de prórroga de Manifestación de Construcción, con sello de recepción de fecha 08 de noviembre de 2019.-----
- Escritura Pública número 33,427 emitida por el Titular de la Notaría Pública número 77 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México).-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 6426-151SAAL17D; Memoria Descriptiva Arquitectónica del proyecto constructivo investigado.-----
- Planos Arquitectónicos identificados con las claves A-01, A-02, A-03, A-04, A-05, A-06, A-07, A-08, A-09 y PC-01.-----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción en el predio objeto de denuncia. Al respecto mediante el oficio AAO/DGODU/19-12-03.005 de fecha 03 de diciembre de 2019, esa Dirección informó sobre la búsqueda en los registros y archivos correspondientes, encontrando y enviando, entre otras, copia simple de las siguientes documentales:-----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 0665-2016 de fecha 09 de junio de 2016, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón.-----
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-6993-2017, tramitado ante la Ventanilla Única de la Alcaldía Álvaro Obregón.-----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 6426-151SAAL17D, expedido en fecha 02 de marzo de 2017, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

En el caso particular, del Registro de Manifestación de Construcción aportado por la Alcaldía Álvaro Obregón en el expediente en el cual se actúa, se desprende dentro del apartado de características del proyecto



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4273-SOT-1585

investigado se asentó una obra nueva de una vivienda en 2 niveles de altura, con una superficie total de predio de 875 m², 431.10 m² de desplante, 443.90 m² de área libre y 797.90 m² de superficie de construcción cuantificable S.N.B, con un total de 8.10 metros de altura.-----

| Superficie del predio | Niveles y/o altura registrados | Área libre registrada | Superficie de desplante registrada | Superficie de construcción cuantificable S.N.B (registrada) | Número de viviendas |
|-----------------------|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---|---------------------|
| 875 m ² | 2 niveles con 8.10 de altura | 443.90 m ² (50.73 %) | 431.10 m ² (49.27%) | 797.90 m ² | 1 |

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que el proyecto constructivo investigado contó con Registro de Manifestación de Construcción tramitado para la ejecución de una vivienda en 2 niveles con 8.10 metros de altura, 431.10 m² de desplante, 443.90 m² de área libre y 797.90 m² de superficie de construcción cuantificable S.N.B, el cual se apega a la zonificación aplicable, aunado que fue tramitado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 6426-151SAAL17D.-----

No obstante, de la medición de altura realizada por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que el inmueble cuenta con una altura total sin contar el pretil de 7.54 metros sobre la Calle Campestre, asimismo una altura total, cuantificando el pretil de 8.57 metros, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, emitir Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, una vez que se corrobore que lo ejecutado se apegue a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-6993-2019. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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, 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 la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Campestre número 2, Colonia San Ángel Inn, 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 de Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HU/7.5M/50 (Habitacional unifamiliar, 7.5 metros máximo de altura, 50% mínimo de área libre). -----

Le aplica la Norma Particular con clave 12_SA "Vivienda Unifamiliar", la cual prevé que se podrá construir una vivienda por cada predio oficialmente reconocido a la fecha, debiendo mantener una superficie libre de 50%, la cual podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable, sin derribo de árboles. No se permitirá la sustitución de esta área por pozo de absorción, la altura será de 7.50 metros., y el tercer nivel podrá ser hasta 9 metros., ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel.-----

El predio contó con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 6426-151SAAL17D, que certifica como permitida la zonificación Habitacional Unifamiliar, 50% de área libre, altura de 7.5 metros, aunado a que ese documento señala que al predio le aplica, la Norma



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4273-SOT-1585

Particular denominada "VIVIENDA UNIFAMILIAR", la cual prevé que el tercer nivel podrá ser hasta 9 metros, ocupando máximo de 40 % del área de construcción del segundo nivel.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar entre otros aspectos, la construcción (obra nueva) de un inmueble de 2 niveles con una altura total sin contar el pretil de 7.54 metros sobre la Calle Campestre, asimismo una altura total, cuantificando el pretil, de 8.57 metros.-----
3. La construcción objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tramitado para la ejecución de una vivienda en 2 niveles con 8.10 metros de altura, 431.10 m² de desplate, 443.90 m² de área libre y 797.90 m² de superficie de construcción cuantificable S.N.B, la cual se apega a la zonificación aplicable.-----
4. De la medición de altura realizada por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que el inmueble cuenta con una altura total sin contar el pretil de 7.54 metros sobre la Calle Campestre, asimismo una altura total, cuantificando el pretil de 8.57 metros, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, emitir Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, una vez que se corrobore que lo ejecutado se apegue a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-6993-2017.-----

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 y Desarrollo Urbano de 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México -----

JJC/ERP/CRLG

