



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5600-SOT-1419

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 JUN 2023

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 III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5600-SOT-1419, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

En fecha 04 de octubre de 2022, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (demolición y obra nueva) por las obras que se realizan en el predio ubicado en Calle Minerva número 301, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de octubre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos 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, 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. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de (zonificación y uso de suelo) y construcción (demolición y obra nueva) como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Florida" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico. -----

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 y uso de suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México aplicable dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de sus ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. -----

La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran el Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales de desarrollo urbano y los programas parciales de desarrollo urbano, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II y III de la misma Ley. -----

El artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia, prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), los asentamientos humanos, las actividades, los habitantes y las normas de ordenación. Considera asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. -----

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, 9 metros de altura máxima, 55% de área libre, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Florida" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----

Por otro lado, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Florida", establece restricciones a la construcción de los predios con zonificación Habitación Unifamiliar, que **refiere que todos los predios que comprenden la colonia**, excepto los que mantienen frente a las avenidas que limitan la misma, **el uso será la habitacional exclusivamente, ningún otro uso podrá ser permitido** y deberán cumplir con lo siguiente: -----

Uso	Habitacional Unifamiliar
Altura máxima s.n.b.	9.00 metros a la última techumbre habitable
Área Libre mínima	55% de la superficie total del terreno
Árboles Mínimos	Deberán sembrar uno por cada



	50.00 m ² del área libre, de 4.00 metros de altura y 10 cm de diámetro, recomendando las siguientes especies, Laurel de la India, cedro, blanco, trueno, acacia, álamo, fresno, ciprés, ficus, chopo.
Restricción en colindancia posterior	3.00 metros en todo el fondo del predio
Estacionamiento mínimo	1 cajón adicional por vivienda a lo señalado en el Reglamento de Construcción

Así también, establece que todas las restricciones serán cuantificables para el porcentaje de área libre señalada en cada caso; y en que los predios de 451 m² a 1000 m² de superficie de terreno, el uso será unifamiliar y podrá redensificar máximo a una vivienda por cada 300 m², además debe de cumplir con las normas generales. -----

Durante los primeros reconocimientos de hechos se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, en el que se advirtió la demolición parcial del inmueble preexistente. En el último reconocimiento de hechos, se advirtió que iniciaron los trabajos de construcción (obra nueva), consistentes en el armado de cimentación. -----

De las documentales que obran en el expediente, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 10059-151MARG22, de fecha de expedición 29 de abril de 2022, en el que se certifica que le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 55% de área libre, en una superficie total del predio de 903.50 m², superficie de área libre: 496.52 m², superficie de desplante: 406.57 m² y superficie máxima de construcción 1,219.72 m². -----

Al respecto, en cuanto a las viviendas permitidas de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Florida", establece que de conformidad con la superficie del predio el predio objeto de denuncia cuenta con una superficie de 903.50 m², por lo que puede optar por una vivienda a cada 300 m², por lo que se le permite la construcción de 3 viviendas. -----

En conclusión, los trabajos de construcción cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 10059-151MARG22, de fecha de expedición 29 de abril de 2022, expedido de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Florida" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón aplicable. -----

2. En materia de construcción (demolición y obra nueva)

El artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5600-SOT-1419

las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y su Reglamento; este Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

Por otro lado, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, establecen que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, 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 deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el propietario o poseedor, conjuntamente el Director Responsable de Obra, debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables, anexando los documentos que se señalan para cada modalidad de manifestación de construcción. -----

Al respecto, los artículos 55 y 57 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México disponen que para construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o dismantelar una obra o instalación, se requiere previamente obtener la licencia de construcción especial expedida por la Delegación (ahora Alcaldía). -----

J Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencias de las que se levantó el acta circunstanciada respectiva, se constató un predio delimitado por tapiales, en el cual se desplanta un inmueble preexistente de un nivel, en el cual se han efectuado trabajos de demolición parcial, toda vez que entre la separación de los tapiales y los accesos y muros aun en pie se advirtieron residuos sólidos de manejo especial (cascajo). Durante las diligencias no se constataron actividades de construcción y no exhibía letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición. ----- 8

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta. -----

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con las documentales que acrediten los trabajos de construcción realizados en el predio investigado. Al respecto, dicha Dirección General informó en un primer oficio, que en sus archivos solo cuenta Constancia de Alineamiento y/o número oficial recibida en ventanilla única de esa Alcaldía el 29 de marzo de 2022, con número de folio 010-2022, con fecha de expedición 05 de abril de 2022. -----

Sin embargo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un último reconocimiento de hechos en el cual se constató que se realizó la demolición del inmueble preexistente y que se encuentran realizan trabajos de construcción (obra nueva), consistente en el desplante de la cimentación, sobre los tapiales exhibe dos lonas una -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5600-SOT-1419

que refiere "Licencia de Construcción Especial número V.U.06/016/2022/01" y la otra refiere "Manifestación de Construcción Tipo "B" número RAOB-02-2023". -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría realizó una segunda solicitud de información a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, quien informó que para el predio investigado cuenta con lo siguiente: -----

- Oficio CDMX/AAO/DGODU/5829/2022, de fecha 09 de diciembre de 2022, que contiene la Constancia de Publicitación Vecinal en la modalidad de demolición en una superficie de 530.39 m2. -----
- Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición número V.U.06/016/2022/01, de fecha del 15 de diciembre de 2022, con vigencia de 3 meses a partir de la recepción de la presente. -----
- Oficio CDMX/AAO/DGODU/0591/2023, de fecha 23 de enero de 2023, que contiene la emisión de la Constancia de Publicitación Vecinal en la modalidad de obra nueva, consistente en la construcción de 3 viviendas en 2 niveles, con una superficie de construcción total en 1,398.58 m2. -----
- Memoria Descriptiva de demolición. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número 2023/273-RAOB-02-2023, con vigencia al 31 de enero de 2026. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10059-151MAGR22, de fecha de expedición 29 de abril de 2022. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0110-2022, de fecha de expedición 05 de abril de 2022.
- Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico. -----

Del análisis realizado a las documentales referidas, se desprende la siguiente tabla de superficies: -----

Documento	Superficie del predio m²	Área libre m²	Superficie de desplante m²	Superficie máxima de construcción m²	Superficie máxima de construcción SNB m²	Superficie máxima de construcción BNB m²	viviendas	Niveles
CUZUS folio 10059-151MAGR22, de fecha de expedición 29 de abril de 2022	903.50	496.92 (55%)	406.57 (45%)	—	1,219.72	—	—	9 mts
RMC Tipo B folio 2023/273-RAOB-02-2023, con vigencia al 31 de enero de 2026	903.50	505.06 (55.90%)	398.44 (44.10%)	1,398.58	789.61	608.97	3	2



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5600-SOT-1419

Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico	903.50	505.06	398.44	1,398.58	789.61	608.97	3	2
--	--------	--------	--------	----------	--------	--------	---	---

De lo anterior se advierte que las superficies no rebasan los límites permitidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo referido de conformidad con la zonificación establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "La Florida" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----

Sin embargo, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición) por cuanto hace a contar con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Al respecto, dicha Dirección General, informó que cuenta con orden de visita de verificación con número de expediente AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0686/2022, de fecha 11 de noviembre de 2022, el cual se encuentra en sustanciación. -----

En conclusión, los trabajos de demolición cuentan con Licencia de Especial en su modalidad de demolición número V.U.06/016/2022/01, y la obra nueva cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio 2023/273-RAOB-02-2023, para un proyecto de 3 viviendas de 2 niveles, las cuales se adecuan a las restricciones establecidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10059-151MAGR22, de fecha de expedición 29 de abril de 2022. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, previo a otorgar autorización de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio 2023/273-RAOB-02-2023, de conformidad con el artículo 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y en caso de autorizar diferencias en la obra ejecutada respecto al proyecto registrado debe cumplir con lo establecido en el artículo 70 fracción II, del Reglamento en cita. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, concluir el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano ejecutado, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

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 Minerva número 301, Colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Florida" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5600-SOT-1419

vigente en Álvaro Obregón le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 55% de área libre.** -----

2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 10059-151MARG22, de fecha de expedición 29 de abril de 2022 de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Florida" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----
3. Durante los primeros reconocimientos de hechos se constató un predio delimitado por tapias metálicas, en el que se advirtió la demolición parcial del inmueble preexistente. En el último reconocimiento de hechos, se advirtió que iniciaron los trabajos de construcción (obra nueva), consistentes en el armado de cimentación, exhibe lona con los datos de la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición y Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva. -----
4. Los trabajos de demolición cuentan con Licencia de Especial en su modalidad de demolición número V.U.06/016/2022/01, y la obra nueva cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio 2023/273-RAOB-02-2023, para un proyecto de 3 viviendas de 2 niveles, las cuales se adecuan a las restricciones establecidas en el Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10059-151MARG22, de fecha de expedición 29 de abril de 2022. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, previo a otorgar autorización de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio 2023/273-RAOB-02-2023, de conformidad con el artículo 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y en caso de autorizar diferencias en la obra ejecutada respecto al proyecto registrado debe cumplir con lo establecido en el artículo 70 fracción II, del Reglamento en cita. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, concluir el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano ejecutado, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

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: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5600-SOT-1419

----- 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 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. -----

JALC/WPB/196