



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**27 NOV 2019**

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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-2019-2231-SOT-963, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 05 de junio de 2019, personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), en Calle Cráter número 62, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de junio de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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, así como 85 de su Reglamento.

### 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 Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, 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)

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 H/2/70/R (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda cada 1,000 m<sup>2</sup> de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, donde el uso de suelo de oficinas no se encuentra permitido.

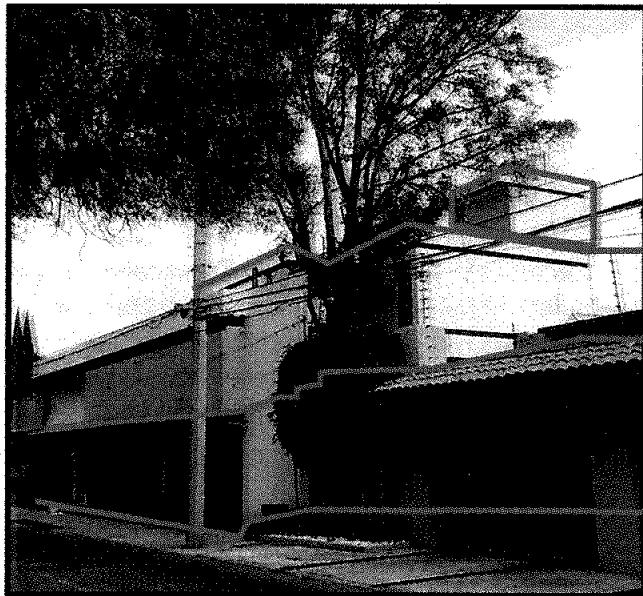
Durante los reconocimientos de hechos realizados por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia en fechas 17 de julio y 04 de noviembre de 2019, se constató la existencia



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2231-SOT-963

de trabajos de construcción de un inmueble de 2 niveles de altura, así como de un elemento constructivo en la azotea del segundo nivel, la cual por sus características físicas corresponde a un cuarto de servicio.

Cabe mencionar que en fecha 25 de noviembre de 2019, el personal adscrito a esta Subprocuraduría hizo constar que mediante llamada telefónica una de las personas denunciantes en el expediente en el que se actúa, manifestó que el inmueble objeto de su denuncia se encuentra completamente ejecutado, no cumple con las restricciones aplicables, aunado a que **el sitio tiene el uso de oficinas**.



Elemento constructivo  
localizado en la azotea del  
segundo nivel

Nivel 2

Nivel 1

Imágenes: Inmueble objeto de denuncia

Fuente: reconocimiento de hechos de fecha 04 de noviembre de 2019

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-919-DEDPOT-563, de fecha 19 de noviembre 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 al momento de su emisión se determinó lo siguiente:

"(...) Para el predio localizado en Calle Cráter número 62, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, con cuenta catastral 354\_284\_26, se concluye lo siguiente:

- Le aplica la zonificación directa H/2/70/R (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre, densidad R: una vivienda cada 1,000 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 10 de mayo de 2011.
- 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 846 m<sup>2</sup>.
- Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS) y 1 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2231-SOT-963

corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.3, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 0.60.

- Cuenta con una superficie de 846 m<sup>2</sup>, por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de una vivienda, en 2 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 507.6 m<sup>2</sup>, en 253.8 m<sup>2</sup> de superficie máxima de desplante y 592.2 m<sup>2</sup> mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón.
- De lo anterior, se desprende que el inmueble con 2 niveles de altura, desplantado en el predio objeto de la presente opinión técnica, se adecúa a la zonificación que le otorga el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Álvaro Obregón; sin embargo, cuenta con un cuarto desplantado en una porción de su azotea, del cual se desconoce su destino (...)".

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-4843-2019, en fecha 14 de junio 2019, dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra 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, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya ejercido su derecho dando respuesta al requerimiento.

Por otra parte, 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 no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitida la construcción de niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que en el predio objeto de investigación se ejecutó la construcción de un inmueble de 2 niveles de altura, así como de un elemento constructivo en la azotea del segundo nivel (por sus características físicas corresponde a un cuarto de servicio), lo que podría incumplir la zonificación aplicable (H/2/70/R), aunado a que no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre, superficie máxima de desplante y restricciones), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, así como considerar la demolición del elemento constructivo localizado en la azotea del segundo nivel, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.

Cabe mencionar, que mediante acta circunstanciada de fecha 25 de noviembre de 2019, una de las personas denunciantes en el expediente en el que se actúa, informó que el inmueble objeto de denuncia **tiene el uso de oficinas**, por lo que esta Entidad informó que atendiendo lo previsto en el artículo 19 de la



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2231-SOT-963

Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento, se solicitaría la visita de verificación en esta materia a la autoridad competente.

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo en el inmueble objeto de denuncia, a efecto de hacer cumplir el uso de suelo asignado al predio investigado por parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón.

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

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia en fechas 17 de julio y 04 de noviembre de 2019, se constató la existencia de trabajos de construcción de un inmueble de 2 niveles de altura, así como de un elemento constructivo en la azotea del segundo nivel, la cual por sus características físicas corresponde a un cuarto de servicio.

Al respecto, durante el primero de los reconocimientos comentados en el párrafo anterior, **se constató la existencia de sellos de clausura impuestos por parte de la Alcaldía Álvaro Obregón** con el número de expediente 002/ODVO/2019.

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante el oficio AAO/DGODU/19-10-21.008 de fecha 21 de octubre de 2019, informó que de la búsqueda en sus archivos no existe registro de que se haya ingresado a través de la Ventanilla única, Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción especial y/o trámite alguno para el predio investigado.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia **fue objeto al procedimiento administrativo por parte de la Alcaldía Álvaro Obregón** del cual recayó la clausura de los trabajos de obra con el número de expediente 002/ODVO/2019; sin embargo incumplió el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contó con Registro de Manifestación de Construcción para la ejecución constructiva del inmueble objeto de denuncia.

Corresponde a la Dirección General Jurídica de esa Demarcación Territorial, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación recaído en el expediente 002/ODVO/2019, así como las causas que motivaron el levantamiento de la medida de clausura impuesta en el predio objeto de denuncia, y en su caso, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, así como considerar la demolición del elemento constructivo localizado en la azotea del segundo nivel, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con un elemento constructivo localizado en la azotea del segundo nivel, lo que podría incumplir los niveles permitidos, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. --



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2231-SOT-963

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

- Al predio ubicado en Calle Cráter número 62, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, con cuenta catastral 354\_284\_26, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H/2/70/R (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre, densidad R: una vivienda cada 1,000 m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso de oficinas no se encuentra permitido.

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia, se constató la construcción de un inmueble de 2 niveles con un elemento constructivo en la azotea, el cual por sus características físicas corresponde a un cuarto de servicio.

Aunado a que una de las personas denunciantes en el expediente al rubro citado, manifestó que el inmueble se encuentra completamente ejecutado, no cumple con las restricciones aplicables y tiene uso de oficinas.

- Corresponde a la Dirección General Jurídica de Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo en el inmueble objeto de denuncia, a efecto de hacer cumplir el uso de suelo asignado al predio investigado por parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón.

- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre, superficie máxima de desplante y restricciones), valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, así como considerar la demolición del elemento constructivo localizado en la azotea del segundo nivel, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.

- La construcción objeto de denuncia fue objeto al procedimiento administrativo por parte de la Alcaldía Álvaro Obregón del cual recayó la clausura de los trabajos de obra; sin embargo incumple el artículo 47, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, que acredite las actividades constructivas ejecutadas, lo que incumple lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

- Corresponde a la Dirección General Jurídica de Álvaro Obregón, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación recaído en el expediente 002/ODVO/2019, así como las causas que



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2231-SOT-963

motivaron el levantamiento de la medida de clausura impuesta, y en su caso valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, así como considerar la demolición del elemento constructivo localizado en la azotea del segundo nivel, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 2 niveles con un elemento constructivo en la azotea, el cual por sus características físicas corresponde a un cuarto de servicio, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

**R E S U E L V E**

**PRIMERO.-** Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III y VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes, así como a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y a la General Jurídica, ambas de la Alcaldía Álvaro Obregón y al 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/SP/CEG