



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4920-SOT-1774

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 OCT 2021**

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-2019-4920-SOT-1774, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de diciembre de 2019, 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, posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación) en Avenida Escuadrón 201 número 43, local 9 y 12, Colonia Cristo Rey, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fechas 03 de enero de 2020.

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 construcción (ampliación) 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.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4920-SOT-1774

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 corresponde la zonificación E/3/40 (Equipamiento Público y Privado, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de investigación en fechas 23 de enero y 05 de febrero del año 2020, así como 01 de octubre de 2021, se constató, entre otros aspectos, un cuerpo constructivo con 19.46 metros de frente sobre la Calle José Espinoza Flores y 15.21 metros sobre la Avenida Escuadrón 201, el cual es ocupado por **locales comerciales en su totalidad**.

Adicionalmente, derivado del reconocimiento de hechos realizado en fecha 05 de febrero de 2020, el personal adscrito a esta Entidad, hizo constar su ingreso al interior del inmueble, identificando que los locales objeto de denuncia se localizan en el segundo nivel del cuerpo constructivo y cuentan con una altura de piso a techo de 3.92 metros. No obstante, se hizo constar que en los locales investigados (número 9 y 12) se ejecutaron trabajos recientes de delimitación de altura, a través de materiales permanentes.

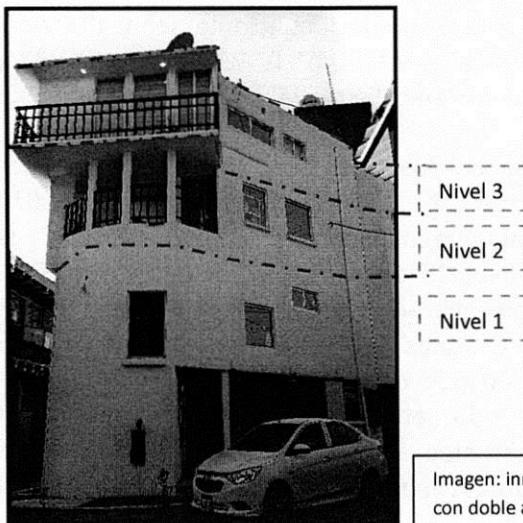


Imagen: inmueble de 3 niveles, el primero edificado con doble altura

Ahora bien, situados en el exterior del inmueble, frente a los locales 9 y 12, se identifica que estos locales se caracterizan por conformar un total de 3 niveles, como resultado de la delimitación de altura señalada en el párrafo que antecede.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4920-SOT-1774

Niveles identificados como consecuencia de los trabajos constatados consistentes en la delimitación de alturas

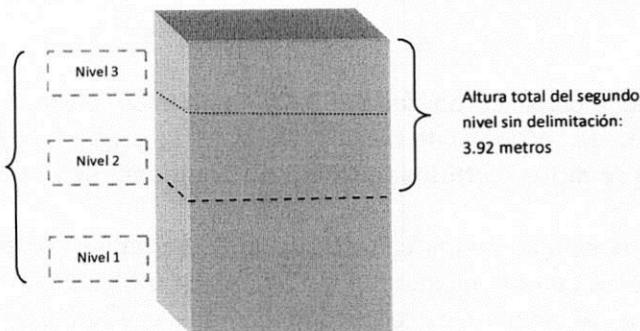


Imagen: Diagrama que representa la delimitación de la altura de los locales denunciados, así como el número de niveles edificados en los mismos.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2020-159-DEDPOT-43, de fecha 17 de marzo de 2020, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorio de la Ciudad de México, en la que al momento de su emisión se determinó lo siguiente:

"(...) Para el predio localizado en Avenida Escuadrón 201 número 43, locales 9 y 12, Colonia Cristo Rey, Alcaldía Álvaro Obregón, con cuenta catastral 336_304_03, se concluye lo siguiente:

- Le aplica la zonificación directa E/3/40 (Equipamiento público y privado, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, 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 1,842 m², por lo que con la aplicación de la Norma de Ordenación General 1 se permite una superficie máxima de construcción de 3,315.6 m², en 1,105.2 m² de superficie máxima de desplante y 736.8 m² mínimo de área libre, conforme a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Álvaro Obregón.
- No existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Álvaro Obregón.
- Derivado del reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Procuraduría se constató un inmueble de 3 (tres) niveles de altura, el primero de ellos a doble altura y los 2 niveles restantes como resultado de la delimitación de la doble altura original del inmueble mediante la colocación de materiales permanentes, por lo que el inmueble de referencia se apega a lo establecido por la zonificación aplicable de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Álvaro Obregón.

J C

Esta Subprocuraduría, emitió los oficios PAOT-05-300/300-151-2019 y PAOT-05-300/300-152-2019, ambos de fecha 16 de enero de 2020, dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de los locales objeto de investigación, a efecto de que realizar las manifestaciones que conforme a derecho corresponde y presentar documentales que acredite la legalidad de los trabajos denunciados. Al respecto, mediante escritos de fechas 30 de enero de 2020, una persona que ostentó como poseedor de los locales investigados, manifestó que en el sitio no se realiza alguna actividad constructiva, sin presentar algún elemento probatorio al respecto.



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 para el predio objeto de denuncia **no se encuentra la visualización de algún Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo.**

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que los locales identificados con los números 9 y 12 del predio objeto de investigación, cuentan con un total de 3 niveles de altura, el primero de ellos a doble altura y los 2 niveles restantes como resultado de la delimitación de la doble altura original del inmueble mediante la colocación de materiales permanentes, por lo que el inmueble de referencia se apega a lo establecido por la zonificación aplicable de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Álvaro Obregón.

2.- En materia de Construcción (ampliación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de investigación en fechas 23 de enero y 05 de febrero del año 2020, así como 01 de octubre de 2021, se constató, entre otros aspectos, un cuerpo constructivo con 19.46 metros de frente sobre la Calle José Espinoza Flores y 15.21 metros sobre la Avenida Escuadrón 201, **el cual es ocupado por locales comerciales en su totalidad**, en un inmueble de 3 niveles, el primero a doble altura y los 2 niveles restantes como resultado de la delimitación de la doble altura original del inmueble mediante la colocación de materiales permanentes.

Aunado a lo anterior, derivado del reconocimiento de hechos realizado en fecha 05 de febrero de 2020, el personal adscrito a esta Entidad, hizo constar su ingreso al interior del inmueble, identificando que los locales objeto de denuncia se localizan en el segundo nivel del cuerpo constructivo y cuentan con una altura de piso a techo de 3.92 metros. No obstante, se hizo constar que en los locales investigados (número 9 y 12) se ejecutaron **trabajos recientes de delimitación de altura, a través de materiales permanentes.**

Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió los oficios PAOT-05-300/300-151-2019 y PAOT-05-300/300-152-2019, ambos de fecha 16 de enero de 2020, dirigidos al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de los locales objeto de investigación, a efecto de que realizar las manifestaciones que conforme a derecho corresponde y presentar documentales que acredite la legalidad de los trabajos denunciados. Al respecto, mediante escritos de fechas 30 de enero de 2020, una persona que ostentó como poseedor de los locales investigados, manifestó que en el sitio no se realiza alguna actividad constructiva, sin presentar algún elemento probatorio al respecto.

En tal 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. Mediante los oficios AAO/DGODU/20-03-12.004 y AAO/DGODU/20-03-24.010 de fechas 12 y 24 de marzo de 2020, informó que no existe registro de que se haya ingresado a través de Ventanilla Única de esa Alcaldía, Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial y/o trámite alguno para el inmueble objeto de denuncia.

Asimismo, hizo de conocimiento que mediante el oficio AAO-DGODU/20-03-24.008 de fecha 24 de marzo de 2020, esa Dirección General hizo de conocimiento a la Dirección de Verificación Administrativa de esa



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4920-SOT-1774

Alcaldía, a efecto de que gire sus instrucciones para llevar a cabo el procedimiento de verificación respectivo e imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables.

Por otra parte, mediante el oficio PAO-05-300/300-1414-2020 de fecha 13 de marzo de 2020, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, sin que se cuente con respuesta al momento de la emisión de la presente resolución.

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que los locales con número 9 y 12 del predio ubicado en Avenida Escuadrón 201 número 43, Colonia Cristo Rey, Alcaldía Álvaro Obregón, fueron objeto de trabajos de delimitación de altura, a través de materiales permanentes y no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial y/o trámite alguno que los acreditará, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de Álvaro Obregón, resolver el procedimiento solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAO-05-300/300-1414-2020 de fecha 13 de marzo de 2020 e imponer medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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 Avenida Escuadrón 201 número 43, local 9 y 12, Colonia Cristo Rey, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, le aplica la zonificación E/3/40 (Equipamiento público y privado, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre).
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en los locales localizados en el predio objeto de denuncia, se constató un inmueble de 3 (tres) niveles de altura, por lo que el inmueble de referencia se apegó a lo establecido por la zonificación aplicable de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Álvaro Obregón.

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 para el predio objeto de denuncia no se encuentra la visualización de algún Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo.

3. Los locales con número 9 y 12 del predio ubicado en Avenida Escuadrón 201 número 43, Colonia Cristo Rey, Alcaldía Álvaro Obregón, fueron objeto de trabajos de delimitación de altura, a través de materiales permanentes y no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial y/o trámite alguno que los acreditará.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4920-SOT-1774

4. Corresponde a la Dirección General Jurídica de Álvaro Obregón, resolver el procedimiento solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAO-05-300/300-1414-2020 de fecha 13 de marzo de 2020 e imponer medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir el 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, 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 la Dirección General Jurídica 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.

JANC/EBP/CRLG