



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4954-SOT-1783

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 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 II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4954-SOT-1783, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 06 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 4058, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de enero 2020.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información 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 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, 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 y 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) y construcción (obra nueva), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos de la Ciudad de México.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4954-SOT-1783

1.-En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/2/70/R** (Habitacional, 2 Niveles de Altura Máximo, 70% de Área Libre, Densidad Restringida (1000): una vivienda por cada 1000 m² de la superficie del terreno).-----

Adicionalmente, le aplica la zonificación **HM/15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) Tramo A – B de: Avenida Observatorio a: Paseo del Pedregal.-----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por láminas metálicas, sobre las cuales se exhibe una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción con folio AOB-5393-2014, al interior se observó una excavación sin saber su profundidad, así como muros de contención y anclajes sobre dichos muros, no obstante, no se constataron trabajadores realizando actividades de obra al momento de las diligencias.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditan la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan al interior del predio. -----

En este sentido, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio investigado presentó escrito ante esta Procuraduría en fecha 31 de enero de 2020, en el cual manifiesta que actualmente los trabajos de construcción se encuentran suspendidos por temas financieros y se pretende cambiar el proyecto constructivo, proporcionando copia del Registro de Manifestación de Construcción con folio AOB-5393-2014, con vigencia del 03 de diciembre de 2014 al 03 de diciembre de 2017, así como el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con folio 23626-151HEOS19, de fecha 13 de junio de 2019, el cual certifica la zonificación **H/2/70/R**, así como la zonificación **HM/15/20/Z**, que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) Tramo A – B de: Avenida Observatorio a: Paseo del Pedregal. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 06 de enero de 2020, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, vía Internet (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvii/>), constatando el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo, con folio 26731-151HEOS17, de fecha 20 de abril de 2017, el cual certifica para el predio investigado la zonificación primaria **H/2/70/R**, así como la zonificación **HM/15/20/Z**, que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) Tramo A – B de: Avenida Observatorio a: Paseo del Pedregal. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4954-SOT-1783

Máximo, 70% de Área Libre, Densidad Restringida (1000): una vivienda por cada 1000 m² de la superficie del terreno).-----

Adicionalmente, le aplica la zonificación HM/15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) Tramo A – B de: Avenida Observatorio a: Paseo del Pedregal.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por láminas metálicas, sobre las cuales se exhibe una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción con folio AOB-5393-2014, al interior se observó una excavación sin saber su profundidad, así como muros de contención y anclajes sobre dichos muros, no obstante, no se constataron trabajadores realizando actividades de obra al momento de las diligencias.-----
3. Los trabajos de obra consistentes en la excavación y construcción de muros de contención en el perímetro del predio investigado se realizaron al amparo del Registro de Manifestación de Construcción con folio AOB-5393-2014, de fecha 03 de diciembre de 2014, el cual actualmente se encuentra sin vigencia y los trabajos suspendidos.-----

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 la persona denunciante.-----

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/WPB/LQV

Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4954-SOT-1783

Por otro lado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente abierto con motivo de los antecedentes en materia de construcción para el predio investigado, esto en la Alcaldía Álvaro Obregón, constatando el Registro de Manifestación de Construcción con folio AOB-5393-2014, del cual se advierten los siguientes datos:

Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Superficie total de construcción m ² (SNS + BNB)	Niveles	Sótanos	Viviendas
	m ²	%	m ²	%				
2,976.00	1,028.46	34.56	1,947.54	65.44	16,794.00	2	4	0

Registro de Manifestación de Construcción con folio AOB-5393-2014

Asimismo, en dicha consulta se constató el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo, con folio 55011-151ACAB14, de fecha 08 de agosto de 2014, en el cual se certifica lo siguiente:

DOMICILIO DEL PREDIO	ZONIFICACION	SUPERFICIE DEL TERRENO	ÁREA DE DESPLANTE	NIVELES	ÁREA LIBRE	SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION
BOULEVARD ADOLFO RUIZ CORTINES NÚMERO 4058, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN	PRIMARIA H/2/70/R	3,000.00 m ² (100%)	900.00 m ² (30%)	2	2,100.00 m ² (70%)	1,800.00 m ²
	POR NORMA DE VIALIDAD HM/15/20/Z		2,400.00 m ² (80%)	15	600.00 m ² (20%)	36,000.00 m ²

Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo, con folio 55011-151ACAB14

En razón de lo anterior, el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción con folio AOB-5393-2014, advierte la edificación de 4 sótanos y 2 niveles sobre nivel de banqueta para uso de estacionamiento, en una superficie de 2,976.00 m², con un área de desplante de 1,947.54 m², y un área libre de 1,028.46 m², proyecto que se adecua a la zonificación aplicable. Por otra parte, de la consulta antes mencionada no se constató algún otro trámite de Registro de Manifestación de Construcción reciente para el predio investigado, ni tampoco se constató alguna Prorroga para el Registro de Manifestación de Construcción con folio AOB-5393-2014, el cual ya no se encuentra vigente.

En conclusión, los trabajos de obra consistentes en la excavación y construcción de muros de contención en el perímetro del predio investigado se realizaron al amparo del Registro de Manifestación de Construcción con folio AOB-5393-2014, de fecha 03 de diciembre de 2014, el cual actualmente se encuentra sin vigencia y los trabajos suspendidos.

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, 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

- De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 4058, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H/2/70/R (Habitacional, 2 Niveles de Altura