



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3406-SOT-911
Y ACUMULADO PAOT-2022-3407-SOT-912

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 SEP 2022

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3406-SOT-911 y acumulado PAOT-2022-3407-SOT-912, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de junio 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), esto en el predio ubicado en Calzada de las Águilas número 1710 y 1712, Colona Lomas de Guadalupe, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de julio de 2022.-----

Asimismo, en fecha 17 de junio de 2022, otra 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), esto en el predio ubicado en Calzada de las Águilas número 1710 y 1712, Colona Lomas de Guadalupe, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de fecha 01 de julio de 2022.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información y de visita de verificación a las autoridades competentes 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, 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.

Los hechos investigados se refieren a constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de construcción (obra nueva), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, todos de la Ciudad de México. ---



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3406-SOT-911
Y ACUMULADO PAOT-2022-3407-SOT-912

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 construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/2/50/R (300)** (Habitacional, 2 Niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, Densidad Restringida (300): 1 vivienda por cada 300 m² de la superficie del terreno). -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, la cual establece que previamente al inicio de las obras deberán atenderse las recomendaciones para ampliaciones y/o construcciones nuevas de acuerdo al dictamen que para tales efectos emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, la cual deberá considerar la opinión de la Dirección General de Protección Civil y el área de Protección Civil de la propia Alcaldía. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un cuerpo constructivo completamente edificado y conformado por dos niveles de altura el cual esta desplantado en todo el frente de los predios investigados, dicho cuerpo cuenta con dos accesos vehiculares y peatonales, sin observar actividades de obra en el momento y sin exhibir lona con datos de la manifestación de construcción. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se haya desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables. -----

Respecto a la materia de construcción, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Álvaro Obregón informó que cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con número de folio RAOB-3701-2020, de fecha 09 de septiembre de 2020, para el predio ubicado en Calzada de las Águilas número 1710; asimismo, cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con número de folio RAOB-3665-2020, de fecha 03 de septiembre de 2020, para el predio ubicado en Calzada de las Águilas número 1712, ambos con vigencia de un año y al amparo de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales con números folio 38479-151REMA20D y 38485-151REMA20D, ambos de fecha 20 de agosto de 2020. Registros que advierten la siguiente información: -----

Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Superficie total de Construcción m ²	Superficie de Construcción (s.n.b.) m ²	Superficie de Construcción (b.n.b.) m ²	Niveles (s.n.b.)	Viviendas	Semisótano	Sótanos
	m ²	%	m ²	%							
232.33	117.09	50.40	115.24	49.60	202.54	202.54	0	2	1	Si	0

Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con número de folio RAOB-3701-2020, de fecha 09 de septiembre de 2020
Calzada de las Águilas número 1710

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3406-SOT-911
Y ACUMULADO PAOT-2022-3407-SOT-912

Superficie del predio m²	Área Libre		Desplante		Superficie total de Construcción m²	Superficie de Construcción (s.n.b.) m²	Superficie de Construcción (b.n.b.) m²	Niveles (s.n.b.)	Viviendas	Sótanos
	m²	%	m²	%						
238.74	123.50	51.73	115.24	48.27	202.54	202.54	0	2	1	0

Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con número de folio RAOB-3665-2020, de fecha 03 de septiembre de 2020
Calzada de las Águilas número 1712

De lo antes mencionado, así como del análisis de la memoria descriptiva del proyecto, se advierte que para el predio ubicado en Calzada de las Águilas número 1710 se ejecutaron trabajos de construcción consistentes en la edificación de 1 vivienda conformada por un semisótano y 2 niveles de altura, con una superficie de desplante de 115.24 m², un área libre de 115.24 m², y una superficie total de construcción de 202.54 m². Por otra parte, para el predio ubicado en Calzada de las Águilas número 1712 se ejecutaron trabajos de construcción consistentes en la edificación de 1 vivienda conformada por un semisótano y 2 niveles de altura, con una superficie de desplante de 115.24 m², un área libre de 123.50 m², y una superficie total de construcción de 202.54 m². -----

Ahora bien, por cuanto hace a las restricciones de construcción, las Constancias de Alineamiento y/o Números Oficiales con folios 5322-2019 y 6679-2019, no señalan una restricción con que deban contar las construcciones de los predios denunciados. No obstante, establece que se encuentran en zona de riesgo, asimismo, que no se otorgara Registro ni Licencia de Construcción Especial, sin que de autos se advierta que cuente con Estudio de Mecánica de Suelo. -----

Aunado a lo anterior, aun y cuando la Alcaldía Álvaro Obregón y la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México fueron omisas en proporcionar información respecto a la emisión de dictamen u opinión técnico de zonas de riesgo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que no cuenta con antecedente de emisión de Dictamen Técnico para Zonas con Riesgo para el predio investigado, por lo que se contraviene la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo aplicable. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Álvaro Obregón instrumentar visita de verificación en materia de construcción, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, los trabajos de obra nueva que se ejecutaron en los predios denunciados cuentan con los Registros de Manifestación de Construcción números RAOB-3701-2020 y RAOB-3665-2020, de fechas 09 de septiembre de 2020 y 03 de septiembre de 2020 los cuales no están vigentes, para 2 viviendas conformadas por 2 niveles de altura y un semisótano, proyectos acorde a la zonificación H/2/50/R (300) que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, no obstante, se desconoce si cuentan con Estudio de Mecánica de Suelos los Registros de Manifestación de Construcción lo cuales se encuentran sin vigencia y contravienen la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, toda vez que no cuenta con Dictamen Técnico para Zonas con Riesgo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar vista de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3406-SOT-911
Y ACUMULADO PAOT-2022-3407-SOT-912**

Particular para Zonas con Riesgo, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

Por otra parte, corresponde a dicha Alcaldía Álvaro Obregón, de no contar con los Estudios de Mecánica de Suelo, requerir al particular a efecto de que subsane dicha irregularidad, y en su caso, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación constatar que el proyecto registrado se adecue a lo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, de conformidad con los artículos 65 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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

1. A los predios ubicados en Calle Calzada de las Águilas número 1710 y 1712, Colona Lomas de Guadalupe, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, les corresponde la zonificación **H/2/50/R (300)** (Habitacional, 2 Niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, Densidad Restringida (300): 1 vivienda por cada 300 m² de la superficie del terreno). -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, la cual establece que previamente al inicio de las obras deberán atenderse las recomendaciones para ampliaciones y/o construcciones nuevas de acuerdo al dictamen que para tales efectos emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, la cual deberá considerar la opinión de la Dirección General de Protección Civil y el área de Protección Civil de la propia Alcaldía. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un cuerpo constructivo completamente edificado y conformado por dos niveles de altura el cual esta desplantado en todo el frente del predio, dicho cuerpo cuenta con dos accesos vehiculares y peatonales, sin observar actividades de obra en el momento y sin exhibir lona con datos de la manifestación de construcción. -----
3. Los trabajos de obra nueva que se ejecutaron en los predios denunciados cuentan con los Registros de Manifestación de Construcción números RAOB-3701-2020 y RAOB-3665-2020, de fechas 09 de septiembre de 2020 y 03 de septiembre de 2020 los cuales no están vigentes, para 2 viviendas conformadas por 2 niveles de altura y un semisótano, proyectos acorde a la zonificación **H/2/50/R (300)** que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, no obstante, se desconoce si cuentan con Estudio de Mecánica de Suelos los Registros de Manifestación de Construcción lo cuales se encuentran sin vigencia y contravienen la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, toda vez que no cuenta con Dictamen Técnico para Zonas con Riesgo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-3406-SOT-911
Y ACUMULADO PAOT-2022-3407-SOT-912**

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar vista de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----
6. Corresponde a dicha Alcaldía Álvaro Obregón, de no contar con los Estudios de Mecánica de Suelo, requerir al particular a efecto de que subsane dicha irregularidad, y en su caso, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación constatar que el proyecto registrado se adecue a lo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, de conformidad con los artículos 65 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 las personas denunciantes, así como a 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/WPB/JHP