



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4960-SOT-1063

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 SEP 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 y 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-2021-4960-SOT-1063, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

En fecha 30 de septiembre de 2021, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual 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 construcción (obra nueva y separación a colindancias), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle 29 número 10, colonia Olivar del Conde 2da Sección, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de octubre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y separación a colindancias), 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 hizo 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 de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

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

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4960-SOT-1063

#### 1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esa Ley. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, al predio ubicado en calle 29 número 10, colonia Olivar del Conde 2da Sección, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30 % de área libre y densidad Baja una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno). -----

Adicionalmente, al inmueble referido le aplica la Norma Técnica para Zonas de Riesgo, la cual establece que aquellos casos de proyectos localizados en las zonas señaladas en el plano D2- "Riesgos y Vulnerabilidad, incluido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón y que requieran realizar algún tipo de obra referente a ampliaciones y/o construcción de niveles adicionales, deberán cumplir con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias y, adicionalmente, previo al inicio de las obras, deberán contar con Estudio de Mecánica de Suelos y/o Geotecnia; que contenga antecedentes de situación de riesgo del predio y/o zona, que permitan realizar una valoración sobre la posibilidad o no de construir en el mismo, Dictamen de la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Alcaldía Álvaro Obregón, Opinión Técnica de Riesgo emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Política Urbanística y contar con el aval de un Director Responsable de Obra. ---

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de cuatro niveles de altura, tal y como se muestra en la siguiente imagen: -----

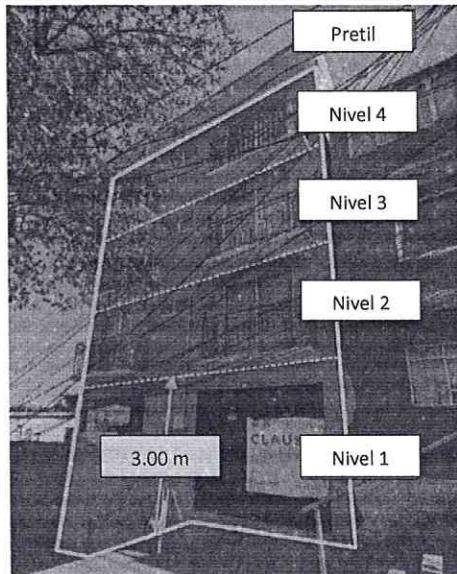


Imagen 1. Reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4960-SOT-1063

Ahora bien, de conformidad con las documentales que obran en el expediente, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente:

"(...)

Para el predio localizado en Calle 29 número 10, Colonia Olivar del Conde 2da Sección, Alcaldía Álvaro Obregón, con cuenta catastral 076\_374\_26, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja = Una vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de mayo de 2011.
2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 17 de enero de 2023, se identificó un inmueble de 4 niveles de altura, totalmente edificado y habitado. Al no existir potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa vigente, el inmueble existente en el predio objeto del presente dictamen técnico **excede en 1 nivel la zonificación aplicable** conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, que permite 3 niveles máximos de altura.
3. Al contar con una superficie de 197 m<sup>2</sup> y aplicando las Normas Generales de Ordenación números 11, en el predio se permite la construcción de 2 (dos) viviendas, en 3 niveles máximo de altura, con superficie máxima de construcción de 413.70 m<sup>2</sup>, en 137.9 m<sup>2</sup> de superficie de desplante, 59.1 m<sup>2</sup> de área libre, de conformidad con lo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.
4. De conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación: 01. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo. (CUS), 02. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano, 04. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, 07. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, 08. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, 09. Subdivisión de predios, 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos, 18. Ampliación de construcciones existentes, 19. Estudio de Impacto Urbano y 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.
5. Le aplican las Normas de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General, Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados y la Norma Técnica para Zonas de Riesgo.

"..."



Expediente: PAOT-2021-4960-SOT-1063

Al respecto, 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 la construcción de 4 niveles de altura.

Por otra parte, se solicitó a la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con Opinión Técnica para los proyectos localizados en zonas de riesgo emitido para la obra que se realiza en el predio de referencia, de ser el caso, proporcionar copia de la misma. Al respecto, la Dirección de Protección Civil y de Zonas de Alto Riesgo de dicha Alcaldía, informó que realizó Opinión Técnica para el predio de referencia, en la que determinó que la construcción representa riesgo bajo en materia de Protección Civil, relacionado con los trabajos que se realizan en el interior de la obra, sin embargo, para evitar incidencias que pongan en peligro la integridad física de las personas, sus bienes y su entorno, realizó las siguientes sugerencias y recomendaciones:

"(...)

- Se recomienda retirar los trozos de madera existentes, y que están sujetos sobre el muro colindante con el lote 25 de la manzana 20, para evitar la caída de los mismos que pudieran causar daño en la construcción y personas de esa vivienda.
- Se recomienda que, en los muros colindantes entre construcciones, en la parte superior de ambos, entre su separación, se coloque un chaflán o alguna otra protección para evitar las filtraciones de aguas pluviales y otros objetos que puedan obturar dicha separación.
- Se sugiere que la pendiente que existe en las láminas del techo de la vivienda que se erige en la parte posterior del Lote 25 de la Manzana 20, cambie de dirección para que el agua que escurre de dicho techo, no escurra sobre el muro de colindancia del predio número 10, situación que le provoca humedad.
- Todo lo anterior con la finalidad de dar cumplimiento, con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y sus Normas Técnicas Complementarias.

(...)"

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Dictamen Técnico para los proyectos localizados en zonas de riesgo emitido para la obra que se realiza en el predio de referencia, de ser el caso, proporcionar copia del mismo. Al respecto, dicha Dirección informó que no cuenta con dicho documento.

Por todo lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-6708-2022, de fecha 27 de julio de 2022, se solicitó 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 libre y superficie de desplante), en el predio de referencia, por cuanto hace al cumplimiento de la zonificación aplicable, e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicable. Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de dicho Instituto, informó que en fecha 23 de agosto de 2022 inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano en el inmueble de mérito.

Adicionalmente, mediante el oficio PAOT-05-300/300-6856-2023 de fecha 12 de julio de 2023, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar de ser procedente, en la substanciación de su



Expediente: PAOT-2021-4960-SOT-1063

procedimiento iniciado en fecha 23 de agosto de 2022, lo determinado por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. Al respecto, la Dirección de Calificación en materia de Verificación Administrativa de dicho Instituto, informó que cuenta con procedimiento administrativo, en el que con fecha 21 de septiembre de 2022, se emitió la resolución Administrativa sancionatoria.

Es importante señalar que en el último reconocimiento de hechos realizado se constataron sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles de altura, incumple la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30 % de área libre y densidad Baja una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 4 niveles de altura, incumpliendo el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. Adicionalmente, no cuenta con Dictamen Técnico para los proyectos localizados en zonas de riesgo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

## 2.- En materia de construcción (obra nueva y separación a colindancias)

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 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 y su Reglamento; ese 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, el artículo 47 del mismo Reglamento, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Asimismo, el artículo 141 del citado ordenamiento, establece que **toda edificación debe separarse de sus linderos con predios vecinos** la distancia que señala la Norma correspondiente, la que regirá también las separaciones que deben dejarse en juntas de construcción entre cuerpos distintos de una misma edificación. Los espacios entre edificaciones vecinas y las juntas de construcción deben quedar **libres de toda obstrucción**. Las separaciones que deben dejarse en colindancias y juntas de construcción se indicarán claramente en los planos arquitectónicos y en los estructurales. Los espacios entre edificaciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio deben quedar libres de todo material, debiendo usar tapajuntas que permitan el libre movimiento entre ellos.

Adicionalmente, en el artículo 166 del mismo ordenamiento establece que **toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos** o entre cuerpos en el mismo predio según se indica en las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2021-4960-SOT-1063

Por otro lado, el numeral 1.10 Separación de edificios colindantes de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm, ni menor que el desplazamiento horizontal calculado para el nivel de que se trate, aumentado en 0.001, 0.003 ó 0.006 veces la altura de dicho nivel sobre el terreno, en las zonas I, II ó III, respectivamente. En este caso deben incluirse los desplazamientos debidos a la flexión de conjunto de la estructura y al giro de su base, en caso de que sean significativos. En caso de que en un predio adyacente se encuentre una construcción que esté separada del lindero una distancia menor que la antes especificada, deberá dejarse en la nueva construcción una distancia tal que la separación entre las dos construcciones no sea menor de la suma de las requeridas para cada una. Sólo será admisible dejar la separación requerida para la construcción nueva, cuando se tomen precauciones que, a satisfacción de la Administración, garanticen evitar daños por el posible contacto entre las dos construcciones durante un sismo.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de cuatro niveles de reciente construcción, a base de marcos de concreto armado y muros de tabique, el cual cuenta con una separación hacia su colindancia norte de 10 cm y en su colindancia sur de 7 cm, no obstante dichas separaciones cuentan con residuos de la construcción y basura; durante las diligencias no se constató lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.

En este sentido, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra ejecutados. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 27 de junio de 2022, cuatro personas quienes omitieron manifestar la calidad con la que se ostentan, realizaron diversas manifestaciones entre las cuales se encuentran las siguientes:

*"(...) nos permitimos informarles que actualmente el DRO (...) ya se encuentra revisando y complementando el expediente para a la brevedad tramitar ante la autoridad competente el registro de obra ejecutada (...)"*

Sin proporcionar las documentales con las que se acrediten la legalidad de los trabajos.

Al respecto, se solicitó a la Alcaldía Álvaro Obregón informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de obra para el predio de referencia. Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía informó que no cuenta con trámite alguno para el predio de mérito.

Ahora bien, en cuanto a la materia de separación a colindancias se tiene que el inmueble cuenta con 70 mm de separación hacia su colindancia sur y 100 mm hacia su colindancia norte, no obstante dicha separación cuenta con residuos de la construcción y basura, es decir incumple con los artículos 141 y 166 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y el numeral 1.10 Separación de edificios colindantes de las Normas Técnicas Complementarias dicho Reglamento.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4960-SOT-1063

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva y separación a colindancias) y protección civil, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en el predio de referencia, por cuanto hace a contar con Registro de Manifestación de Construcción y con medidas de seguridad necesarias para salvaguardar la seguridad de las personas y sus bienes, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, valorando la demolición del nivel excedente. -----

Al respecto, la Dirección de Verificación Administrativa de dicha Alcaldía, informó que cuenta con procedimiento administrativo de verificación en el cual en fecha 16 de diciembre de 2022 emitió Resolución Administrativa sancionatoria. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-7030-2023, notificado en fecha 14 de julio de 2023, se solicitó a la Alcaldía Álvaro Obregón, mantener el Estado de Clausura impuesto en el predio ubicado de referencia, hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable, así como realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Al respecto, la Dirección de Verificación de dicha Alcaldía informó que en fecha 06 de abril de 2021 se ordenó imponer el Estado de Clausura Total. -----

Ahora bien, durante el último reconocimiento de hechos se constató que el inmueble cuenta con sellos de Clausura por parte de la Alcaldía Álvaro Obregón. ----- 

Por lo que, mediante oficio PAOT-05-300/300-7026-2023, notificado en fecha 14 de julio de 2023, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de referencia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Al respecto, dicha Dirección informó que, toma de conocimiento lo solicitado y que hasta el momento no se ha ingresado ningún documento para regularizar el predio de mérito. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva) constatados en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ni con las separaciones a colindancias libres de obstrucción, incumpliendo los artículos 47, 141 y 166 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como el numeral 1.10 Separación de edificios colindantes de las Normas Técnicas Complementarias de dicho ordenamiento. ----- 

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



Expediente: PAOT-2021-4960-SOT-1063

1. Al predio ubicado en calle 29 número 10, colonia Olivar del Conde 2da Sección, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30 % de área libre y densidad Baja una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón.

Adicionalmente, al inmueble referido le aplica la Norma Técnica para Zonas de Riesgo, la cual establece que aquellos casos de proyectos localizados en las zonas señaladas en el plano D2- "Riesgos y Vulnerabilidad, incluido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón y que requieran realizar algún tipo de obra referente a ampliaciones y/o construcción de niveles adicionales, deberán cumplir con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias y, adicionalmente, previo al inicio de las obras, deberán contar con Estudio de Mecánica de Suelos y/o Geotecnia; que contenga antecedentes de situación de riesgo del predio y/o zona, que permitan realizar una valoración sobre la posibilidad o no de construir en el mismo, Dictamen de la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Alcaldía Álvaro Obregón, Opinión Técnica de Riesgo emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Política Urbanística y contar con el aval de un Director Responsable de Obra.

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 niveles de altura.

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de cuatro niveles de reciente construcción, a base de marcos de concreto armado y muros de tabique, el cual cuenta con una separación hacia su colindancia norte de 10 cm y en su colindancia sur de 7 cm, no obstante dichas separaciones cuentan con residuos de la construcción y basura; durante las diligencias no se constató lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.
3. Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles de altura, incumple la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30 % de área libre y densidad Baja una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), y no cuenta con Dictamen Técnico para los proyectos localizados en zonas de riesgo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
4. Los trabajos de construcción (obra nueva) constatados en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ni con las separaciones a colindancias libres de obstrucción, incumpliendo los artículos 47, 141 y 166 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como el numeral 1.10 Separación de edificios colindantes de las Normas Técnicas Complementarias de dicho ordenamiento.
5. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, cuenta con procedimiento administrativo, en el que con fecha 21 de septiembre de 2022, se emitió la resolución Administrativa sancionatoria.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4960-SOT-1063

6. La Alcaldía Álvaro Obregón cuenta con procedimiento administrativo de verificación en el cual en fecha 16 de diciembre de 2022 emitió Resolución Administrativa sancionatoria.

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.

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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/WPB/BARS  
*[Firma]*

