



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-798-SOT-334

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 2023

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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 I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-798-SOT-334 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 28 de febrero 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de barranca) por los trabajos que se realizan en Calle Colina Lt 3 Mz 49, colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de marzo de 2019. -----

Para la atención de la denuncia presentada en esta Subprocuraduría, 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 V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracciones III y VIII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I y 94 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, 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. -----

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que el domicilio correcto del predio objeto de la denuncia es Calle Colina 228, Colonia Ampliación Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación. ---

### 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), construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de barranca), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones, para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este



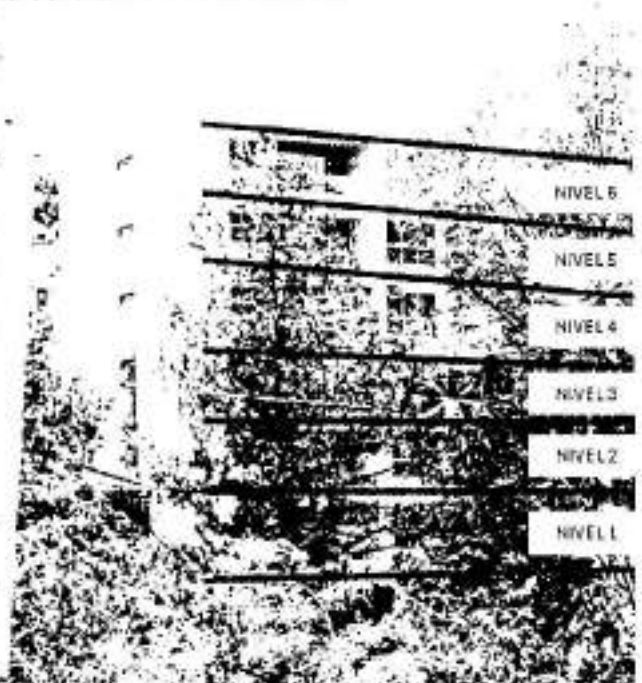
sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

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

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 HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 6 niveles de altura desde su desplante constructivo en etapa de acabados, posteriormente se observó concluido en su totalidad y habitado parcialmente (ver imágenes 1 y 2). -----

Imágenes 1 y 2 - Se observa el inmueble objeto de denuncia, el cual cuenta con 6 niveles.



Fuente: PAOT - Reconocimiento de hechos de fecha 11 de julio de 2023

De las documentales existentes en el expediente de mérito se determinó lo siguiente: -----

- *Le aplica la zonificación directa HC/3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup>), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable en la Alcaldía 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 cuenta con una superficie de 693 m<sup>2</sup>. -----*



- Cuenta con una superficie de 693 m<sup>2</sup>, por lo que con la aplicación de las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de hasta 7 viviendas, en 3 niveles máximo de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 1,455.30 m<sup>2</sup>, en 485.10 m<sup>2</sup> de superficie máxima de desplante y 207.90 m<sup>2</sup> mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón. -----
- De lo observado desde la vía pública, se desprende que el inmueble desplantado en el predio objeto de denuncia, cuenta con 6 niveles de altura (4 aparentemente por encima del nivel medio de banquetas), por lo que excedería en un nivel a los permitidos por la zonificación que le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón. (...) -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, del inmueble 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. -----

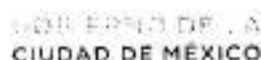
Al respecto, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 20 de marzo de 2019, una persona quien se ostentó como interesado del predio de mérito, realizó diversas manifestaciones, entre otras que "(...) únicamente se realizará una obra de construcción que se apegara a lo establecido en la normatividad aplicable (...)", y presentó copias simples, entre otras, de las siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 79649-151ARRA15 de fecha 10 de noviembre de 2015, en el cual se hace constar que al predio investigado le corresponde la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Baja una vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta del expediente formado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón en fecha 19 de septiembre de 2019, de la cual se desprende el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 72536-151QURI16 de fecha 27 de octubre de 2016**, el cual contiene inscrita la zonificación "(...) **HC/3/30/B** (Habitacional con comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad "B" (Baja una vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno, así mismo HC/7/30/A (Habitacional con comercio en Planta Baja, 7 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad (Alta) una vivienda por cada 195.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno); Que se concede en base a la solicitud de la aplicación de la Norma General de la Ordenación Número 2 aplicable para este predio por ser un terreno e (sic) pendiente descendiente, se le otorga el incremento de número de niveles a 07 niveles (...)" (ver imágenes 3 y 5). -----

En razón de lo anterior, se realizó la consulta a la plataforma virtual "Consulta tu Certificado" de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, del Certificado referido, de lo cual se corroboró la existencia del folio dicha documental, no obstante lo anterior, es importante mencionar que el certificado referido contiene únicamente inscrita la zonificación "(...) **HC/3/30/B\*** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad "B" (Baja) Una vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno) (...)" (ver imágenes 4 y 6). -----





Expediente: PAOT-2019-798-SOT-334

**Imágenes 2 y 3** – Se observan los Certificados Unicos de Zonificación y de Uso del Suelo con número de folio 72538-151QUR116 expedidos en fecha 27 de octubre de 2016 para inmueble objeto de denuncia, los cuales presentan las inconsistencias referidas en párrafos que anteceden.

### Images 3

[illegible]

**Imagen 4**

[illegible]

Fuente: PAU1 -Consulta del expediente formado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón en fecha 19 de septiembre de 2019.

Fuente: PAOT - Consulta a la plataforma virtual "Consulta tu Certificado" de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-798-SOT-334

Imágenes 4 y 5 – Extracto en el que se observan las inconsistencias de los Certificados Unicos de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 72536-151QUR116 de fecha 27 de octubre de 2016

Imagen 5

FECHA DE EXPEDICIÓN: 27 DE OCTUBRE DE 2016		FOLIO N° 72536-151QUR116	
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal)			
COLINA	228	49	3
Calle	N° 01	Zona	Marzana
AMPLIACION LAS AGUILAS		01759	
Colonia	Poblado		Código Postal
ÁLVARO OBREGÓN			054-499-20-000-1
Delegación			Cuenta Predial
<p>ZONIFICACIÓN: Certifico que de ACUERDO al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación ÁLVARO OBREGÓN, aprobado por la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial el día 10 de Mayo de 2011; impreso en la G.O.D.F. de fecha 4 de Diciembre de 2013, para los efectos de otorgamiento y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determine que al predio inmueble de referencia le corresponde la zonificación HC/30/B1 (Edificios con comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción; 30% mínimo de Área Libre y densidad "B" (Baja una vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno) así mismo le corresponde la zonificación HC/30/A (Edificios con comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción; 30% mínimo de Área Libre y densidad "A" (Alta una vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). Que se concede en base a la solicitud de ampliación de la Norma General de la Ordenación Número 2 aplicable para este predio por ser un terreno a pendiente descendente, se le otorga el otorgamiento de número de suelo a 27 metros.</p>			
<p>DE ACUERDO CON LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 650.40 m<sup>2</sup></p> <p>PARA LA ZONIFICACIÓN HC/30/A</p> <p>30% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 195.12 m<sup>2</sup> Y 70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE: 455.28 m<sup>2</sup></p> <p>SUPERFICIE MÁXIMA PARA COMERCIO PERMITIDA ÚNICAMENTE EN PLANTA BAJA: 455.28 m<sup>2</sup></p> <p>SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 1,365.84 m<sup>2</sup></p> <p>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 07 (SIETE)</p>			

Fuente: PAOT - Consulta del expediente formado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón en fecha 19 de septiembre de 2019

Imagen 6

FECHA DE EXPEDICIÓN: 27 DE OCTUBRE DE 2016		FOLIO N° 72536-151QUR116	
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal)			
COLINA	S/N	49	3
Calle	N° 01	Zona	Marzana
AMPLIACION LAS AGUILAS		01759	
Colonia	Poblado		Código Postal
ÁLVARO OBREGÓN			054-499-20-000-1
Delegación			Cuenta Predial
<p>ZONIFICACIÓN: Certifico que mediante DECRETO que conforma el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación ÁLVARO OBREGÓN, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial de Desarrollo Urbano el día 10 de Mayo de 2011, impreso en la G.O.D.F. de fecha 04 de Diciembre de 2013, para los efectos de otorgamiento y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determine que al predio inmueble de referencia le corresponde la zonificación HC/30/B1 (Edificios con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción; 20% mínimo de Área Libre y densidad "B" (Baja una vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).</p>			
<p>DE ACUERDO CON LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 650.40 m<sup>2</sup></p> <p>PARA LA ZONIFICACIÓN HC/30/B1</p> <p>30% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 195.12 m<sup>2</sup> Y 70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE: 455.28 m<sup>2</sup></p> <p>SUPERFICIE MÁXIMA PARA COMERCIO PERMITIDA ÚNICAMENTE EN PLANTA BAJA: 455.28 m<sup>2</sup></p> <p>SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 1,365.84 m<sup>2</sup></p> <p>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 07 (SIETE)</p>			

Fuente: PAOT - Consulta a la plataforma virtual "Consulta tu Certificado" de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México



De lo anterior, se da cuenta que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 72536-151QURI16 de fecha 27 de octubre de 2016, publicado en la plataforma virtual de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda acredita la zonificación HC/3/30/B, mientras que el que se presentó en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, fue manipulado en su contenido para que se tuviera como acreditada la zonificación HC/7/30/A la Norma de Ordenación Número 2 y con el objeto de tener como autorizado el incremento de 3 a 7 niveles. ---

Por otra parte, a efecto de mejor proveer, en respuesta a la solicitud realizada por esta Procuraduría, la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/0249/2020 de fecha 23 de enero de 2020, informó a esta Subprocuraduría, que el predio objeto de denuncia **no cuenta con un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que acredite la construcción de 6 niveles, de los cuales 4 niveles sean sobre nivel de banquetta y 2 niveles habitables bajo nivel de la banquetta.** -----

Lo anterior se hizo de conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de 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 objeto de denuncia, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la determinación emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. -----

Al respecto, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 12 de agosto de 2019, personal especializado de ese Instituto instrumentó visita de verificación y que derivado del dicho procedimiento, en fecha 9 de octubre de 2019, emitió resolución administrativa en la que se determinó imponer a la persona Titular y/o Poseedora sanción económica y Clausura Total Temporal del inmueble, la cual fue ejecutada el día 11 de noviembre de 2019. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación **consta de 6 niveles de altura cuantificables, toda vez que se realizó la excavación y nivelación de la pendiente natural con la que contaba el predio, y en consecuencia no sería susceptible de aplicación de la Norma General de Ordenación número 2. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano; la cual permite niveles habitables bajo nivel de banquetta siempre y cuando no se realice la excavación en el terreno, por lo que el inmueble excede en 03 niveles los permitidos por la zonificación que le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón), y por lo que incumple la zonificación aplicable HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 Niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup>) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni emitido por la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique la construcción de 06 niveles.** -----

Por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, proporcionar a esta Subprocuraduría copia de la Resolución Administrativa emitida el 9 de octubre de 2019, informar el estado que guarda y valorar en su procedimiento la determinación emitida por esta Subprocuraduría así como la demolición de 03 niveles excedentes en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.--





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

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente un predio delimitado por tapiales de madera, en cuyo interior se observó una edificación en etapa de obra negra a base de estructura metálica, en cuyos tapiales se exhibía un letrero con los datos de Manifestación de Construcción para obra nueva con número de folio AOB-6441-2017, con vigencia al 10 de noviembre de 2020. Posteriormente, se observó un inmueble de 6 niveles desde su desplante, concluido en su totalidad y habitado. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto quien se ostentó como interesado de la obra investigada, mediante escrito de fecha 20 de marzo de 2019, proporcionó en copia simple las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número AOB-6441-2017, para la construcción de 7 viviendas distribuidas en una edificación de 7 niveles de altura, con vigencia del 10 de noviembre de 2017 al 10 de noviembre de 2020; -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 5466-2016, expedida el día 17 de enero de 2017; -----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 12295/17, así como su Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para Trámites de Impacto Ambiental de fecha 5 de junio de 2017, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México; -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 79649-151ARRA15 de fecha 10 de noviembre de 2015, en el cual se hace constar que al predio investigado le corresponde la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Baja una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno). -----
- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 23 de enero de 2017. -----
- 7 Planos arquitectónicos. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, realizar la consulta de las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción obra nueva, para el predio objeto de denuncia. Dicha consulta se realizó en fecha 19 de septiembre de 2019, diligencia de la cual se realizó la respectiva acta circunstanciada, en la cual se hizo constar la existencia de diversas documentales, entre otras las siguientes: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número AOB-6441-2017, para la edificación de 7 viviendas distribuidas en 7 niveles. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 72536-151QURI16 de fecha 27 de octubre de 2016. -----

Ahora bien, en respuesta a la solicitud realizada por esta Entidad, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que el día 19 de agosto de 2019 inició procedimiento administrativo con la Orden de Visita de Verificación con número de folio 390/19 y expediente



390/UDVO/19, para el predio de mérito. Adicionalmente hizo de conocimiento que dicho procedimiento se encuentra pendiente de Resolución Administrativa. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia si bien contó con la **Manifestación de Construcción AOB-6441-2017 para la edificación de 7 viviendas distribuidas en 7 niveles, este se acoge a un Certificado falsificado**, por lo que el proyecto ejecutado no se ajusta a la zonificación aplicable, en razón de lo anterior corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, la cual previamente informó que cuenta con el procedimiento 390/UDVO19 pendiente de resolución, substanciar en dicho procedimiento administrativo y en su caso valorar la determinación emitida por esta Subprocuraduría, tales como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como ordenar la demolición de los 03 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por otro lado, esta Procuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-1214-2020 de fecha 25 de febrero de 2020, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 03 niveles adicionales a la zonificación permitida, hasta en tanto se cumpla la zonificación establecida al predio de mérito (HC/3/30/B) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por último, corresponde a la misma Dirección General realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número AOB-6441-2017, toda vez que el **Certificado Único de Zonificación y de Uso del Suelo con número de folio 72536-151QUR16 expedido en fecha 27 de octubre de 2016, presentado a esa Alcaldía es un documento falsificado**, conformidad en los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

### 3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Francisco Alberto León Fimbres, con número de registro 1073, Director Responsable de la Obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de construcción Tipo B número AOB-6441-2017, para la edificación de 07 viviendas en 07 niveles de altura, toda vez que el proyecto ejecutado se acoge a un Certificado que fue alterado, por lo que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro número 1073, es sujeto a las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----

Al respecto, con fundamento en el artículo 32 del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 63Bis, el día 2 de abril de 2019, corresponde a la Dirección General del Instituto de Seguridad para las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra con registro número 1073, así como determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-798-SOT-334

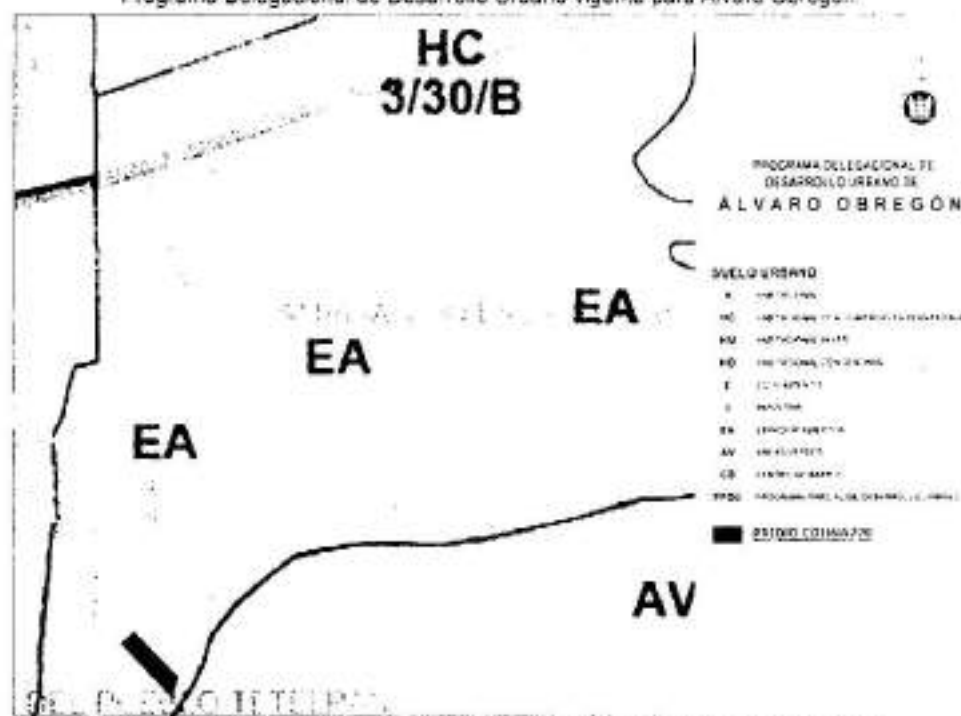
#### 4. En materia ambiental (afectación de barranca y derribo de arbolado).

Al respecto, de conformidad con el artículo 46 numeral IV, inciso a) de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, establece que previo a la realización de obras y actividades que colinden con áreas de valor ambiental, áreas naturales protegidas, suelo de conservación o con vegetación acuática, requieren autorización de impacto ambiental emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México por encontrarse en dichos supuestos.

Por otra parte, de conformidad con la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 para la Ciudad de México, la Secretaría del Medio Ambiente emitirá los lineamientos que las personas interesadas deberán cumplir para tramitar y obtener la acreditación correspondiente, asimismo establece que en todo derribo de un árbol deberá realizarse la restitución mediante la compensación física, económica o la medida equivalente. Además, refiere que los trabajos de poda, derribo, trasplante y restitución de árboles deberán ser ejecutados y supervisados en todo momento por personal debidamente acreditado por la Secretaría.

Ahora bien, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 16 de marzo de 2017, el predio objeto de investigación colinda con la Barranca Guadalupe (ver Imagen 7).

Imagen 7 – Localización del predio objeto de denuncia en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.



Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón

Al respecto, en respuesta al oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, del inmueble objeto de investigación, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 20 de marzo de 2019, una persona quien se ostentó como interesado del predio de mérito, presentó copias simples, entre otras, de las siguientes documentales:



- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 12295/17 de fecha 05 de junio de 2017, para la demolición de construcciones existentes de 1 nivel y una barda perimetral, así como el derribo de 2 árboles, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente. -----
- Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para Trámites de Impacto Ambiental de fecha 05 de junio de 2017. -----

Por otra parte, derivado de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría al expediente formado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón en fecha 19 de septiembre de 2019, se desprenden las siguientes documentales:-----

- Oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/7043/2019 de fecha 30 de junio de 2017, emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, la cual refiere que se niega el derribo de 2 árboles de las especies *Prunus pérsica* (durazno y *Ficus carica* (niguera), esto en respuesta a la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 12295/17 de fecha 05 de junio de 2017. -----

Por lo antes expuesto, suponiendo sin conceder que el predio de mérito cuente con la documentales antes descritas, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar acciones de inspección en materia ambiental, a efecto de corroborar que no se haya derribado ningún individuo arbóreo, así como corroborar que la edificación no haya afectado el Área de Valor Ambiental denominada "Barranca Guadalupe", toda vez que se llevaron a cabo actividades de obra nueva y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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. Al predio ubicado en Calle Colina número 228, Colonia Ampliación Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 Niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que acredite la construcción de 6 niveles, de los cuales 4 niveles sean sobre nivel de banquetta y 2 niveles habitables bajo nivel de la banquetta, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que se constató inicialmente un predio delimitado por tapias de madera, en cuyo interior se observó una edificación en etapa de obra negra a base de estructura metálica, en cuyos tapias se exhibía un letrero con los datos de Manifestación de Construcción para obra nueva con número de folio AOB-6441-3017, con vigencia al 10 de noviembre de 2020.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-798-SOT-334

Posteriormente, se observó un inmueble de 6 niveles desde su desplante, concluido en su totalidad y habitado. -----

3. De acuerdo a la zonificación aplicable, esta Subprocuraduría determinó que se permite la construcción de hasta 7 viviendas, en 3 niveles máximo de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 1,455.30 m<sup>2</sup>, en 485.10 m<sup>2</sup> de superficie máxima de desplante y 2017.90 m<sup>2</sup> mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, así como que de lo observado desde la vía pública, se desprende que el inmueble desplantado en el predio, cuenta con 6 niveles de desde su desplante, por lo que excede en 3 niveles a los permitidos por la zonificación que le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón. -----
4. La construcción objeto de investigación conformada por consta de 6 niveles de altura cuantificables, toda vez que se realizó la excavación y nivelación de la pendiente natural con la que contaba el predio, y en consecuencia no sería susceptible de aplicación de la Norma General de Ordenación número 2. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano; la cual permite niveles habitables bajo nivel de banquetta siempre y cuando no se realice la excavación en el terreno, por lo que excede en 3 niveles los permitidos por la zonificación que le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón) y lo que incumple la zonificación aplicable HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 Niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup>) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni emitido por la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique la construcción de 6 niveles sobre nivel de banquetta. -----
5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, proporcionar a esta Subprocuraduría copia de la Resolución Administrativa emitida el 9 de octubre de 2019, informar el estado que guarda y valorar en su procedimiento la determinación emitida por esta Subprocuraduría así como la demolición de 3 niveles excedentes en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----
6. La construcción objeto de denuncia si bien contó con la Manifestación de Construcción AOB-6441-2017 para la edificación de 7 viviendas distribuidas en 7 niveles, este se acoge a un Certificado falsificado, por lo que el proyecto ejecutado no se ajusta a la zonificación aplicable, en razón de lo anterior corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, la cual previamente informó que cuenta con el procedimiento 390/UDVO19 pendiente de resolución, substanciar en dicho procedimiento administrativo y en su caso valorar la determinación emitida por esta Subprocuraduría, tales como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como ordenar la demolición de los niveles excedentes 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, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número AOB-6441-2017, toda vez que el Certificado Único de Zonificación y de Uso del Suelo, presentado a esa Alcaldía es un





documento falsificado, conformidad en los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

8. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Seguridad para las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra con registro número 1073, así como determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar acciones de inspección en materia ambiental, a efecto de corroborar que no se haya derribado ningún individuo arbóreo, así como corroborar que la edificación no haya afectado el Área de Valor Ambiental denominada 'Barranca Guadalupe', toda vez que se llevaron a cabo actividades de obra nueva y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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 la persona denunciante, así como a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, así como a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de Secretaría de Medio Ambiente y a la Dirección General del Instituto de Seguridad para las Construcciones, de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, y a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía 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. -----

