



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6814-SOT-1721

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 NOV 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, 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-2022-6814-SOT-1721, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 12 de diciembre 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) por las obras que se realizan en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2192, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de enero de 2023. -----

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación de las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, V, 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 denunciados se refieren a presuntos incumplimientos 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 realizará 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias. -----



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)

El artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Adicionalmente, dispone que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación 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 de la Ciudad de México y su Reglamento; del Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

Ahora bien, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del 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. --

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 ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2192, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le aplica la zonificación **H/3/40/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad "M" media: una vivienda a cada 50 m2 de terreno), adicionalmente la aplica la Norma General de Ordenación por Vialidad Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) Tramo A-B de: Av. Observatorio a: Paseo del Pedregal le otorga la zonificación **HM/15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "Z": Lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el programa lo definirá) .-----

Adicionalmente, le aplica la Norma Técnica para Zonas con Riesgo, la cual establece que los proyectos localizados en las zonas de Riesgos en el Programa Delegacional, que requieran realizar **alguna obra de ampliación y/o construcción de niveles adicionales**, deberán cumplir previo al inicio de las obras, con Estudio de Mecánica de Suelos, Dictamen de la Dirección General de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Alcaldía, opinión técnica de riesgo emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como contar con el aval de un Director Responsable de Obra. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa, realizó los reconocimientos de hechos levantando el acta circunstanciada correspondiente, diligencias durante las cuales se constató un predio delimitado por tapiales metálicos y de madera, al interior se observa que se desplanta un cuerpo constructivo de aproximadamente 4 niveles de altura, construido a base de perfiles metálicos, losacero, muros de ladrillo y concreto armado; se



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6814-SOT-1721

observan trabajadores realizando actividades de obra consistentes en la soldadura de la estructura metálica, no se advirtió letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

En razón de lo anterior, a efecto de mejor proveer, mediante oficio se solicitó al Director Responsable de Obra, Poseedor, Encargado y/o Propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta.-----

Ahora bien, 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 del Distrito Federal, 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 21 de noviembre de 2023, se realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), y con ayuda de la herramienta Street View, se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de un año a seis años del predio denunciado y se advirtió que del año 2017 a 2019, el funcionamiento de una sucursal bancaria, la cual se conformaba por un estacionamiento y se encontraba un inmueble de 2 niveles con nomenclatura 2192; en noviembre de 2022, se advirtió que iniciaron los trabajos de construcción, consistentes en el desplante de una estructura metálica de 3 niveles y la demolición parcial de un inmueble preexistente de 2 niveles, sobre los tapiales exhibe la nomenclatura 2192. 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. -----

Lo anterior, en contraste con lo constatado en los reconocimientos de hechos, se advierte que se realizaron trabajos de construcción (obra nueva), tal y como se muestra en las siguientes imágenes. -----



Imagen 1. Vista del predio objeto de investigación, en el que se advierte el desplante de un cuerpo constructivo a base de estructuras metálicas de 3 niveles y un inmueble preexistente de 2 niveles con demolición parcial.



Imagen 2 y 3. Vista del predio objeto de
investigación.
Fuente: Reconocimiento de hechos 18 de
octubre de 2023

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con las documentales que acrediten los trabajos de construcción realizados en el predio investigado. Al respecto, dicha Dirección General informó que no localizó registro de que se haya ingresado a través de la ventanilla única de la Alcaldía, Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial, Constancia de Alineamiento y Número oficial y/o trámite alguno que autorice trabajos de construcción del predio investigado. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si emitió Dictamen Técnico para Zonas de Riesgo para el predio investigado. Quien informó que no encontró opinión técnica de riesgo en materia de protección civil. -----

Así también, se solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió Opinión Técnica para Zonas con Riesgo, para el predio objeto de investigación. Al respecto, dicha Dirección General, informó que no localizó documento oficio en el que se haya emitido Opinión Técnica de Riesgo, respecto al inmueble de interés. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Sin haber obtenido respuesta a lo solicitado. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6814-SOT-1721

No obstante, el último reconocimiento de hechos realizado se constataron, sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Álvaro Obregón con número de procedimiento OVO/0372/2023. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón informar las razones que motivaron la colocación de sellos de suspensión en el inmueble objeto de investigación, así como el estado que guarda el procedimiento en el predio objeto de investigación, de haber emitido resolución administrativa remitir copia de la misma. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta. -----

De lo anterior se concluye las actividades de construcción, consistentes en el desplante de un cuerpo constructivo con recubrimiento con materiales pétreos, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, ni con documental alguna que acredite el cumplimiento de la Norma Técnica para Zonas con Riesgo, por lo que incumple con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 47 del Reglamento de Construcciones, ambos de la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Técnica para Zonas con Riesgo, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, sustanciar y resolver el procedimiento administrativo número OVO/0372/2023, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa. -----

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 Boulevard Adolfo López Mateos número 2192, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón le aplica la zonificación **H/3/40/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad "M" media: una vivienda a cada 50 m2 de terreno), adicionalmente la aplica la Norma General de Ordenación por Vialidad Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) Tramo A-B de: Av. Observatorio a: Paseo del Pedregal le otorga la zonificación **HM/15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "Z": Lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el programa lo definirá. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6814-SOT-1721

Adicionalmente, le aplica la Norma Técnica para Zonas con Riesgo, la cual establece que los proyectos localizados en las zonas de Riesgos en el Programa Delegacional, que requieran realizar alguna obra de ampliación y/o construcción de niveles adicionales, deberán cumplir previo al inicio de las obras, con Estudio de Mecánica de Suelos, Dictamen de la Dirección General de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Alcaldía, opinión técnica de riesgo emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como contar con el aval de un Director Responsable de Obra. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos y de madera en todo el perímetro, al interior se desplanta una estructura metálica de 4 niveles. En último reconocimiento de hechos, se advirtió que el inmueble se constataron sellos de suspensión por parte de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----
3. Los trabajos de construcción ejecutados, consistentes en el desplante de un cuerpo constructivo con recubrimiento con materiales pétreos, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, ni con documental alguna que acredite el cumplimiento de la Norma Técnica para Zonas con Riesgo, por lo que incumple con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 47 del Reglamento de Construcciones, ambos de la Ciudad de México. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Técnica para Zonas con Riesgo, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, sustanciar y resolver el procedimiento administrativo número OVO/0372/2023, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa. -----

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. -----

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.----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6814-SOT-1721

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a 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 el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Director de Atención e Investigación de Ordenamiento Territorial "A", en suplencia por ausencia temporal de la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracción IV y X, 15 Bis 4 fracción X, 15 Bis 6 y 15 Bis 9 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en relación con los artículos 2 fracción XXXVI, 4, 51 fracción XXII y 56 de su Reglamento. -----

WPB/IH9