



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3705-SOT-800

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 FEB 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-2020-3705-SOT-800, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de diciembre de 2020, se remitió mediante correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia mediante 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición, obra nueva y fusión de predios) e impacto ambiental por las obras que se realizan en el predio ubicado en Calle Altavista número 11, Colonia Paseo de las Lomas, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Lo anterior, derivado de los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a 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 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición, obra nueva y fusión de predios) e impacto ambiental, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, -----



la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, 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. Respetto de los hechos denunciados

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 Calle Altavista número 11, Colonia Paseo de las Lomas, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le aplica la zonificación H/2/60/R (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 60% mínimo de área libre, densidad "R" : una vivienda a cada 300 m2 de terreno).-----

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 en esquina delimitado por muros de mampostería con vegetación, portales, vidriería y láminas, sobre estas últimas se encuentran sellos de suspensión por parte de la Alcaldía con número de expediente 358/UDVO/2020, de fecha 02 de marzo y 02 de noviembre de 2021, respectivamente, al interior del predio se observaron indicios de demolición, toda vez que se advirtieron residuos sólidos de manejo especial (cascajo), así como madera, basura y vegetación, así como parte de la fachada en pie; durante la diligencia no se observaron actividades de construcción ni personas, así como tampoco exhibe letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición o Registro de Manifestación de Construcción, asimismo no se constató la fusión de predios. -----

No obstante, 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 tenga respuesta. ----

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 solo cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 5136-2019, de fecha de expedición 12 de agosto de 2019, para el predio investigado. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón informar las razones que motivaron la colocación de sellos de suspensión con el número de expediente 358/UDVO/2020, en el predio investigado, así como el estado que guarda el procedimiento, de haber emitido resolución administrativa remitir copia de la misma. Al respecto, dicha Dirección General informó que ordenó imponer la SUSPENSIÓN TOTAL



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3705-SOT-800

TEMPORAL COMO MEDIDA DE SEGURIDAD, toda vez que los trabajos advertidos en el inmueble que nos ocupa no exhiben manifestación de construcción y/o licencia de construcción debidamente registrada y autorizada por autoridad competente. -----

Es importante señalar que 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.** -----

Asimismo, de conformidad con los artículos 55 y 57 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México la **licencia de construcción especial** es el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, **demoler** o dismantelar una obra o instalación. -----

Adicionalmente, el artículo 63 del reglamento citado, establece que no procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de construcción especial respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuados sin autorización de la Administración. -----

En conclusión, los trabajos de construcción que se ejecutaron hasta el momento en el predio investigado corresponden a la realización actividades de demolición parcial en el predio investigado, los cuales no contaron con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, por lo que incumple con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, asimismo no se constató la fusión de predios física ni documentalmente. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, emitir la resolución en el procedimiento administrativo 358/UDVO/2020, así como imponer las sanciones procedentes. -----

En materia de impacto ambiental, los trabajos que se constataron hasta el momento fueron los correspondientes a una demolición parcial, por lo que no requería de una autorización en materia de impacto ambiental, sin embargo se advirtió que el predio requiere de un plan de manejo de residuos sólidos, toda vez que los trabajos de demolición generaron residuos sólidos de manejo especial (cascajo), los cuales no cuentan con una disposición adecuada. -----

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si cuenta con Autorización en Materia de Impacto Ambiental vigente emitida para el predio objeto de investigación, así como el expediente formado para su emisión. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta. -----

Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección y vigilancia respecto a la generación y disposición final de residuos sólidos de manejo especial (cascajo), así como contar con un Plan de Manejo de Residuos sólidos, en el predio investigado. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3705-SOT-800

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 Altavista número 11, Colonia Paseo de las Lomas, Alcaldía Álvaro Obregón, le aplica la zonificación H/2/60/R (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 60% mínimo de área libre, densidad "R" : una vivienda a cada 300 m2 de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.-----

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 en esquina delimitado por muros de mampostería con vegetación, portales, vidriería y láminas, sobre estas últimas se encuentran sellos de suspensión por parte de la Alcaldía con número de expediente 358/UDVO/2020, de fecha 02 de marzo y 02 de noviembre de 2021, respectivamente, al interior del predio se observaron indicios de demolición, toda vez que se advirtieron residuos sólidos de manejo especial (cascajo), así como madera, basura y vegetación y parte de la fachada se encuentra en pie, no se observaron actividades de construcción ni personas, así como tampoco exhibe letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición o Registro de Manifestación de Construcción, asimismo no se constató la fusión de predios.-----
3. Los trabajos de construcción que se constataron hasta el momento en el predio investigado corresponden a la realización actividades de demolición parcial en el predio investigado los cuales no contaron con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, por lo que incumple con el artículo 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, asimismo no se constató la fusión de predios física ni documentalmente.-----
4. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, emitir la resolución en el procedimiento administrativo 358/UDVO/2020, así como imponer las sanciones procedentes.-----
5. En materia de ambiental, los trabajos que se realizaron en el predio correspondientes a una demolición parcial no requerían de una autorización de impacto ambiental, sin embargo, requieren de un plan de manejo de residuos de manejo especial por los residuos de manejo especial (cascajo) generado.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3705-SOT-800

6. Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección y vigilancia respecto a la generación y disposición final de residuos sólidos de manejo especial (cascajo), así como contar con un Plan de Manejo de Residuos sólidos, en el predio investigado. -----

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.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Álvaro Obregón y a la Secretaría del Medio Ambiente 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WPB/IHG

