



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-409-SOT-80

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 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 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 del su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-409-SOT-80, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

#### ANTECEDENTES

En fecha 25 de enero de 2021, fue remitida correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia en la que una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación), ocupación de la vía pública y ambiental (ruido), por las obras que se realizan en el predio ubicado en calle 28 número 27, colonia Olivar del Conde 2da Sección, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Así mismo, es importante señalar que, 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 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 presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y 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, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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 (ampliación), ocupación de la vía pública y ambiental (ruido), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano, 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 las materias de construcción (ampliación), ocupación de la vía pública, ambiental (ruido) y desarrollo urbano, como son: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la tierra, ambas de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-409-SOT-80

Urbano vigente en Álvaro Obregón, 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 construcción (ampliación) y desarrollo urbano**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad B: baja una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno). -----

Así mismo, le aplica la Norma de Ordenación Particular 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, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo preexistente de tres niveles de altura, donde el tercer nivel se encuentra remetido, así mismo, se constató la ampliación reciente de un cuerpo constructivo en el tercer nivel y la ampliación del pretil perimetral de la parte trasera del predio, durante la diligencia no se constataron actividades de construcción. -----

En razón de lo anterior, 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 24 de febrero de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/maps/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de trece años del predio denunciado, se observa que desde noviembre de 2018 el inmueble contaba con dos niveles y un tercer remetido por el centro del inmueble y que en fecha 21 de junio de 2021 se realizó la ampliación horizontal en el tercer nivel por la parte posterior. -----

 En este sentido, de la información obtenida vía internet y de lo constatado en el reconocimiento de hechos, se advierte 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-2021-409-SOT-80



Google Maps, noviembre 2018



Reconocimiento de hechos de fecha 21 de junio de  
2021

Es importante señalar, que el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establece que, para **construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación** de las señaladas en el artículo 51 de este 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.

Así mismo, el artículo 234 del mencionado Reglamento, establece que las obras de ampliación sólo podrán ser autorizadas si los Programas permiten el uso del suelo, la densidad y/o intensidad de ocupación del suelo y además, se cumpla con los requerimientos establecidos en la Ley y este Reglamento. El propietario o poseedor, que cuente con el certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, no podrá ampliar la superficie de uso acreditada.

Por otro lado, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, 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 esta Ley.

Ahora bien, en la Norma General de Ordenación 8 para la Ciudad de México, establece que los pretils en las azoteas **no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida**.

Por tal motivo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-2193-2021, notificado en fecha 26 de noviembre de 2021, se requirió al responsable de los hechos denunciados a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho proceden y aportar las documentales con los cuales acredita la legalidad de la obra. Al respecto, quien se ostentó como ocupante del inmueble, mediante escrito de fecha 03 de diciembre de 2021, manifestó lo siguiente:

*"(...) tuvimos que levantar la barda de algunos lados aclarando que no fue más de un metro y se colocaron algunos castillos para sujetar tubos y poder poner mall ciclónica tal dicho lo acredito con fotografías que anexo al presente escrito (...)"*

No obstante, como quedó referido en párrafos anteriores, se constató la ampliación del pretil por encima de los 1.5 metros y, a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Álvaro Obregón informar si



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-409-SOT-80

para el citado inmueble se registró Manifestación de Construcción; quien informó mediante oficio AAO/DGODU/0060/2022 de fecha 10 de enero de 2022, que para el predio objeto de investigación no existen antecedentes que amparen los trabajos en dicho inmueble. -----

Por otro lado, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Alcaldía Álvaro Obregón informar si se emitió Opinión Técnica para Zonas con Riesgo; quien informó mediante oficio AAO/DPCZAR/CZAR/393/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021, que no se permitió el acceso para realizar la opinión técnica. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México informar si se emitió Opinión Técnica para Zonas con Riesgo; quien informó mediante oficio SEDUVI/DGPU/3550/2021 de fecha 01 de diciembre de 2021, que para el predio objeto de investigación no existen antecedentes que amparen los trabajos en dicho inmueble. -----

Por lo anterior, se le solicitó a la Alcaldía instrumentar la visita de verificación en materia de construcción, sin que a la fecha de la presente se haya obtenido respuesta. -----

En conclusión, los trabajos de ampliación horizontal ejecutados no cuentan con Registró Manifestación de Construcción ni con los requerimientos previstos en la Norma de Ordenación Particular Técnica para Zonas con Riesgo, por lo que se incumple con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, la Norma General de Ordenación 8, los artículos 47 y 234 del Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

**2. En materia de ocupación de la vía pública y ambiental (ruido)**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la ocupación de la vía pública. -----

**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. El inmueble ubicado en calle 28 número 27, colonia Olivar del Conde 2da Sección, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad B: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno).
2. Así mismo, le aplica la Norma de Ordenación Particular 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. -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, la información proporcionada por el denunciante y las documentales que aporto el denunciado, se constató un cuerpo constructivo preexistente de tres niveles de altura, donde el tercer nivel se encuentra remetido, así mismo, se constató la ampliación reciente de un cuerpo constructivo en el tercer nivel y la ampliación del pretil perimetral de la parte trasera del predio, durante la diligencia no se constataron



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-409-SOT-80

actividades de construcción, ocupación de la vía pública ni emisiones sonoras relacionadas a los trabajos de obra. -----

4. Los trabajos de ampliación horizontal ejecutados no cuentan con Registró Manifestación de Construcción ni con los requerimientos previstos en la Norma de Ordenación Particular Técnica para Zonas con Riesgo, por lo que se incumple con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, la Norma General de Ordenación 8, los artículos 47 y 234 del Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México. -----
5. No se constató la ocupación de la vía pública ni ruido generado por trabajos de construcción. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

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: -----

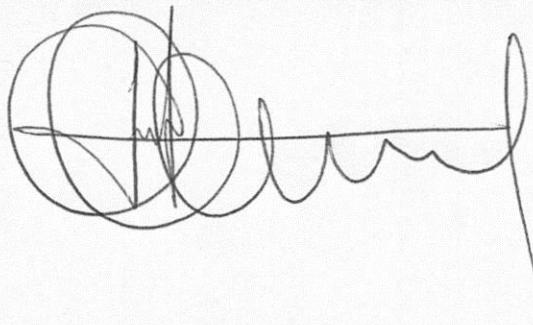
----- R E S U E L V E -----

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



JAN/C/WPB/AHB

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México  
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

