



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1415-SOT-294

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 MAR 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-2021-1415-SOT-294, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: .....

#### ANTECEDENTES

Con fecha 26 de marzo de 2021, 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) y 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 27 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 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) 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)

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 en todo el perímetro, cuenta con acceso peatonal que exhibe la nomenclatura 2192; al interior se observó que se desplanta una estructura metálica de 3 niveles, asimismo frente a esta se ubica un inmueble preexistente en el cual se han realizado demoliciones parciales, durante la diligencia no se observaron trabajos de construcción y no exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

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. Al respecto, una persona que se ostentó como copropietario del predio ubicado





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1415-SOT-294

en Boulevard Adolfo López Mateos número 2198, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, mediante escrito de fecha 24 de marzo de 2021, manifestó lo siguiente: -----

*"(...) El día de hoy nos percatamos que había un documento pegado en el portón del predio de nuestra propiedad, ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos, número 2198, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón (...) **no tenemos**, absolutamente ninguna relación, con el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos, número 2192, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón (...)"*

Derivado 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 23 de febrero de 2022 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 abril de 2021, 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 ampliación y demolición parcial, tal y como se muestra en las siguientes imágenes. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1415-SOT-294



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.  
(Fuente: Google Maps, año 2021)

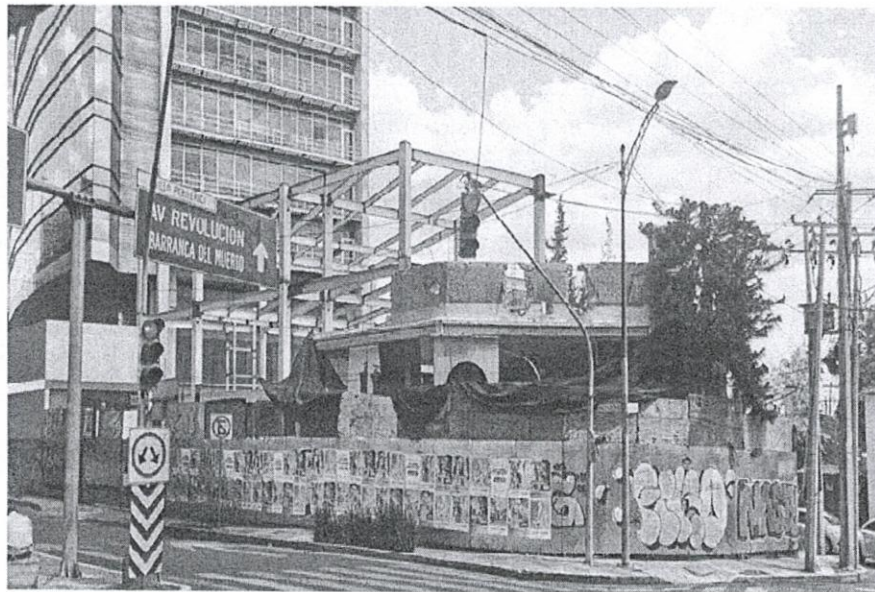


Imagen 2. Vista del predio objeto de investigación.  
Fuente: Reconocimiento de hechos 17 de marzo de 2022

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





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1415-SOT-294

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. Sin respuesta. -----

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. -----

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.** -----

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. -----

Es importante señalar que denunciado de lo constatado en los reconocimientos de hechos realizados, se advierte que los hechos constatados se detuvieron. -----

De lo anterior se concluye que si bien las actividades de construcción (ampliación y demolición) cesaron, se constató que se realizaron actividades de construcción consistentes en la ampliación mediante el desplante de una estructura metálica de 3 niveles y la demolición parcial del inmueble preexistente de 2 niveles, el cual no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción ni con Licencia de Construcción Especial, ni con documental alguna que acredite el cumplimiento de la Norma Técnica para Zonas con Riesgo, por lo que incumple con los artículos 47, 55 y 57 del Reglamento de Construcciones y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, 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, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y ampliación), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----



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. -----

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 el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató se constató un predio delimitado por tapiales metálicos en todo el perímetro, cuenta con acceso peatonal que exhibe la nomenclatura 2192; al interior se observó que se desplanta una estructura metálica de 3 niveles, asimismo frente a esta se ubica un inmueble preexistente en el cual se han realizado demoliciones parciales, durante la diligencia no se observaron trabajos de construcción y no exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. Los trabajos de construcción que se constataron hasta el momento en el predio investigado se detuvieron y corresponden a la ampliación mediante el desplante de una estructura metálica de 3 niveles y la demolición parcial del inmueble preexistente de 2 niveles, el cual no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción ni con Licencia de Construcción Especial, ni con documental alguna que acredite el cumplimiento de la Norma Técnica para Zonas con Riesgo, por lo que incumple con los artículos 47, 55 y 57 del Reglamento de Construcciones y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos 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-2021-1415-SOT-294

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, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y ampliación), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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

JANC/WPB/196