

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3207-SOT-703

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 ABR 2025

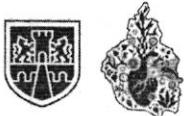
La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-3207-SOT-703, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 14 octubre 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 sus derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva) por las obras que se realizan en el predio ubicado en Avenida 5 de Mayo número 62, Colonia Merced Gómez, 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 presentada, se realizaron reconocimientos de hechos 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, VII, 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.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3207-SOT-703

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico. -----

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

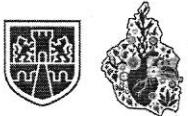
1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México aplicable dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de sus ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México. -----

La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran el Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales de desarrollo urbano y los programas parciales de desarrollo urbano, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II y III de la misma Ley. -----

El artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Asimismo, 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. -----



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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3207-SOT-703

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento en cita, establecen que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, 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 deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

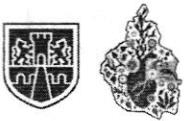
De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana), se tiene que al predio en el que se ubica el inmueble denunciado le corresponde la zonificación Equipamiento, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, donde los usos de suelo permitidos son de comercio al por menor y servicios técnicos, profesionales y sociales. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se observó un predio delimitado por una barda perimetral, el cual cuenta con diversos accesos, en el poniente, se encuentra un portón metálico, en la fachada se encuentra pintado el número 62 y la leyenda: "Por su seguridad sólo se permite el acceso al conductor sin acompañante", el acceso es mediante una rampa, el cual da a un área de estacionamiento; se realiza el recorrido en la Avenida 5 de Mayo, se advierte un segundo acceso, el cual se encuentra cerrado y en la fachada ostenta el número 62, se advierten elementos estructurales (columnas de concreto) las cuales cuentan con deterioro, asimismo, no se advierten actividades de construcción ni trabajadores en el sitio. -----

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente se tiene que esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: -----

"(...)

1. *Le aplica la zonificación E 3/30 (Equipamiento, 3 niveles de altura máxima y 30% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de mayo del año 2011.*
2. *Conforme la versión digital simplificada del plano Ordenamiento Ecológico Zonificación Normatividad del Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente para el entonces Distrito Federal, consultado en el SIG PAOT "Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la CDMX", el predio no se ubica dentro de la poligonal del Suelo de Conservación.*
3. *Conforme al Inventario de las Áreas de Valor Ambiental, consultado en el SIG PAOT "Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la CDMX", colinda al poniente con el Área de Valor Ambiental "Barranca Tarango", sin embargo, no encuentra dentro de la misma.*

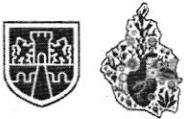


CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3207-SOT-703

4. Conforme al *Inventario de Áreas Naturales Protegidas*, consultado en el SIG PAOT "Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la CDMX", las construcciones no se encuentran dentro o colindante a algún Área Natural Protegida.
5. Conforme al *Inventario de Asentamientos Humanos Irregulares en Suelo de Conservación del Atlas Geográfico del Suelo de Conservación del entonces Distrito Federal*, el predio no se encuentra dentro o colinda algún AHÍ.
6. A partir de la ortoimagen generada del procesamiento de las imágenes obtenidas del sobrevuelo dron realizado durante el reconocimiento de hechos de fecha 22 de octubre de 2024, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se identificaron 37 construcciones, de las cuales: 9 construcciones son permanentes de entre 1 y 2 niveles, a base de muros de mampostería y losa de concreto; 26 construcciones son semipermanentes de entre 1 y 2 niveles, a base de muros de mampostería y cubierta de lámina; y 2 construcciones provisionales con cubiertas de lona. Es importante señalar que no fue posible determinar el uso que se les da a las mismas, toda vez que no se tuvo acceso al predio.
7. El inmueble objeto de estudio presentó las siguientes modificaciones exteriores conforme al análisis espacio-temporal:
 - En el año 2009, se observa en el predio el desplante de 22 construcciones preexistentes.
 - En febrero del año 2017, se observa que demolieron una construcción en el costado norte del predio. De manera que en el predio se identifican 21 construcciones preexistente y una construcción nueva en el costado nor-oriente del predio.
 - En junio del año 2017, se observa que en el predio se demolieron 9 construcciones, quedando en el predio un total de 13 construcciones preexistentes.
 - En el año 2018, se observa en el predio 18 construcciones preexistentes y una construcción nueva que se ubica en el costado sur-oriente del predio. De manera que en predio se desplantan un total de 19 construcciones.
 - En el año 2019, se observa la demolición de una construcción, de modo que el predio hay 18 construcciones preexistentes y 4 construcciones nueva. De manera que en predio se desplantan un total de 22 construcciones.
 - En el año 2021, se observa la demolición de una construcción de modo que en el predio hay 21 construcciones preexistentes y 11 construcciones nuevas. De manera que en el predio se desplantan un total de 32 construcciones.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3207-SOT-703

- *En el año 2024, se observan 32 construcciones preexistentes y 5 construcciones nueva. De manera que en el predio se desplantan un total de 37 construcciones.*

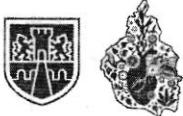
(...)"

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente, se constató que en el predio objeto de investigación, no se constataron actividades de construcción ni trabajadores en el sitio; sin embargo, durante el análisis espacio temporal se constató que desde el año 2009 al 2024, se han realizado demoliciones y construcciones, pero sin poder determinar fecha de ejecución y el tipo de uso que se le dan a esas construcciones; adicionalmente, el predio y las construcciones no se ubican dentro de la poligonal del Suelo de Conservación, no se encuentra dentro de las Áreas de Valor Ambiental, no se encuentran dentro o colindante a algún Área Natural Protegida y no se encuentra dentro o colinda algún Asentamiento Humano Irregular. -----

Cabe señalar que del 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, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida 5 de Mayo número 62, Colonia Merced Gómez, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón le corresponde la zonificación **Equipamiento, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, donde los usos de suelo permitidos son de comercio al por menor y servicios técnicos, profesionales y sociales.**-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se observó un predio delimitado por una barda perimetral, el cual cuenta con diversos accesos, en donde no se constataron actividades construcción ni trabajadores en el sitio. -----
3. Del análisis de las documentales que integran el expediente, se constató que en el predio objeto de investigación, no se constataron actividades de construcción ni trabajadores en el sitio; sin embargo, durante el análisis espacio temporal se constató que desde el año 2009 al 2024, se han realizado demoliciones y construcciones, pero sin poder determinar fecha de ejecución y el tipo de uso que se le dan a esas construcciones; adicionalmente, el predio y las construcciones no se ubican dentro de la poligonal del Suelo de Conservación, no se encuentra dentro de las



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3207-SOT-703

Áreas de Valor Ambiental, no se encuentran dentro o colindante a algún Área Natural Protegida y no se encuentra dentro o colinda algún Asentamiento Humano Irregular. -----

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: -----

----- 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.-----

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 D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado de Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 5¹, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

SSJ/PRVE/IHG