



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4772-SOT-1742

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **16 MAY 2024**

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 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4772-SOT-1742, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 25 de noviembre de 2019, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual una persona omitió manifestarse sobre la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle Cañada número 175, esquina con calle Mar, Colonia Ampliación Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de diciembre 2019.

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, 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.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4772-SOT-1742

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y 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, 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón y 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)

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que 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 esa Ley.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro obregón, al predio ubicado en calle Cañada número 175, esquina con calle Mar, Colonia Ampliación Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **H/3/50/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad Media Baja: una vivienda por cada 200m² de terreno).

Adicionalmente, al predio le aplica la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, la cual establece que previamente al inicio de las obras deberán atenderse las recomendaciones para ampliaciones y/o construcciones nuevas de acuerdo al dictamen que para tales efectos emita la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4772-SOT-1742

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI) a través de la Dirección General de Administración Urbana, la cual deberá considerar la opinión de la Dirección General de Protección Civil y el área de Protección de la propia Alcaldía.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron dos cuerpos constructivos de reciente construcción conectados mediante circulaciones horizontales, desplantados desde los lineamientos del predio y en la mayoría del mismo, el primero de 3 niveles de altura con 2 sanitarios en su azotea y el segundo cuerpo constructivo de 4 niveles de altura con un sanitario en su azotea, así como un total de 4 viviendas.



Imagen de reconocimiento de hechos realizado en fecha 17 de enero de 2020 por personal adscrito a esta Subprocuraduría.

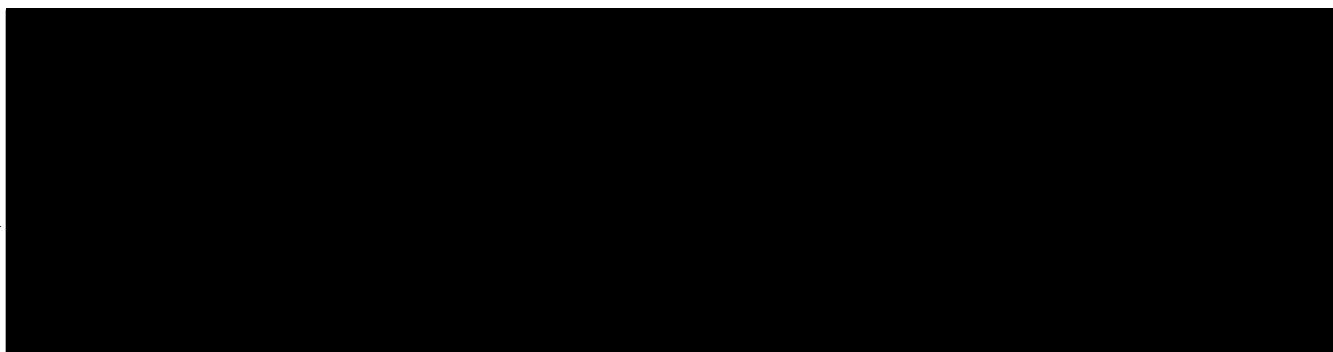


Imagen de reconocimiento de hechos realizado en fecha 17 de enero de 2020 por personal adscrito a esta Subprocuraduría (sanitarios en las azoteas).



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4772-SOT-1742

Ahora bien, de conformidad con las documentales que obran en el expediente, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente:

"(...)

Para el predio localizado en Calle Cañada, número 175, Colonia Ampliación Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, con cuenta catastral [REDACTED] se concluye lo siguiente:

- *Le aplica la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 10 de mayo de 2011.*
- *De la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 6462-2018, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 250.45 m², por lo que con la aplicación de las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de una vivienda en una superficie máxima de construcción de 375.675 m², 125.225 m² de superficie de desplante y 125.225 m² de área libre, conforme a lo que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Álvaro Obregón.*
- *Al predio le aplica la "Norma Técnica para Zonas de Riesgo", por lo que previo al inicio de cualquier construcción, se requiere contar con estudio de mecánica de suelo y/o geotecnia, que contenga antecedentes de la situación de riesgo del predio y/o la zona, que permitan realizar una valoración sobre la posibilidad o no de construir en el mismo; dictamen positivo de la Dirección General de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Jefatura Delegacional; Opinión Técnica de Riesgo emitida por la SEDUVI a través de la Dirección General de Administración Urbana y con un aval de un Director Responsable de Obra.*



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4772-SOT-1742

- *El proyecto cuenta con sanitarios en su azotea los cuales no se encuentran dentro de los supuestos establecidos en la “Norma General de Ordenación No. 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles”, y por lo tanto, cuantifican como un nivel adicional.*
- *El proyecto no cuenta con la restricción frontal de 5.00 metros de área ajardinada, establecida en la Norma por Colonia para la Colonia Ampliación Alpes.*
- *Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría se constataron dos cuerpos constructivos, uno con tres niveles de altura y cuartos de baño en su azotea y el segundo con cuatro niveles de altura y cuartos de baño en su azotea, por lo que el primer cuerpo constructivo rebasa en un nivel de altura y el segundo cuerpo constructivo rebasa en dos niveles de altura la zonificación permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón.*

(...)" B

Al respecto, 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 el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 y/o 5 niveles de altura.

Mediante los oficios PAOT-05-300/300-875-2020 y PAOT-05-300/300-006717-2022, notificados en fechas 11 de febrero de 2020 y 28 de julio de 2022 respectivamente, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, de igual forma valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4772-SOT-1742

Al respecto, mediante los oficios INVEACDMX/DG/CVA/0283/2020 e INVEACDMX/DG/DEVA/1507/2022, de fechas 18 de febrero de 2020 y 19 de agosto de 2022 respectivamente, dicho Instituto informó que cuenta con procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, instaurado en fecha 06 de diciembre de 2019, en el cual la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de ese Instituto, emitió resolución administrativa en la que determinó, entre otras sanciones, la clausura total temporal del inmueble. Asimismo, localizó medio de impugnación consistente en Juicio Contencioso ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en el que se otorgó la suspensión para que no se ejecute la clausura.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por dos cuerpos constructivos, uno con tres niveles de altura y cuartos de baño en su azotea y el segundo un cuatro niveles de altura y cuartos de baño en su azotea, con un total de 4 viviendas en su interior, incumple la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 4 y/o 5 niveles de altura.

2.- En materia de construcción (obra nueva)

El artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación 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 del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil.

Asimismo, 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 el 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.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4772-SOT-1742

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron dos cuerpos constructivos de reciente construcción conectados mediante circulaciones horizontales, el primero de 3 niveles de altura con 2 sanitarios en su azotea y el segundo cuerpo constructivo de 4 niveles de altura con un sanitario en su azotea, sin constatar los datos del Registro de Manifestación de Construcción.

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 09 de diciembre de 2019, 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, en la cual se localizaron imágenes en planta y a pie de calle, con antigüedad de uno a once años del predio denunciado, donde **se advierte en los años 2008, 2014, 2015 y 2017 un inmueble de tres niveles de altura, el cual ya no se encuentra para octubre de 2018 y en su lugar se desplanta una construcción de dos cuerpos constructivos de 3 y 4 niveles de altura y cuartos en sus azoteas**. 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. Tal y como se observa en las siguientes imágenes:

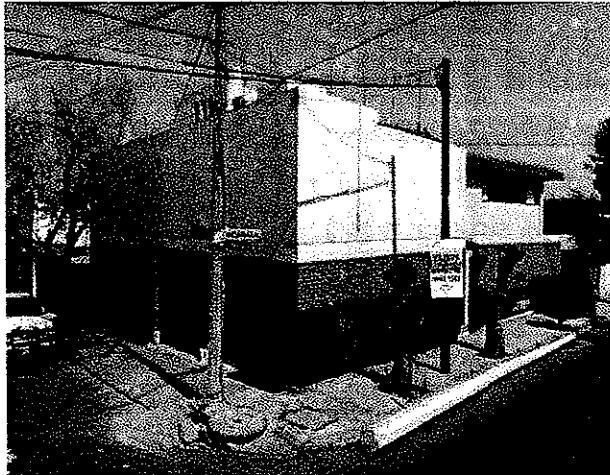


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

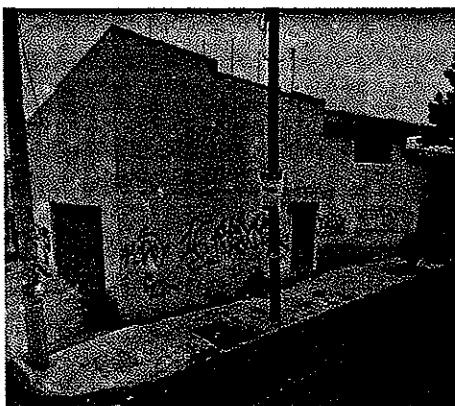
Expediente: PAOT-2019-4772-SOT-1742



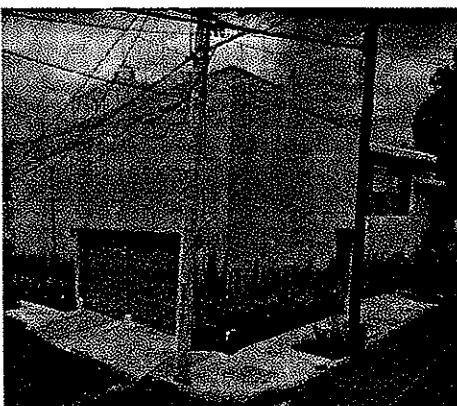
Diciembre 2008 Street View de Google Maps



Abril 2014 Street View de Google Maps



Julio 2015 Street View de Google Maps



Junio 2017 Street View de Google Maps



Octubre 2018 Street View de Google Maps

De lo constatado en los reconocimientos de hechos y google maps se advierte que entre el periodo comprendido entre los años 2017 y 2018 se realizó la construcción de dos cuerpos constructivos, el primero de 3 niveles de altura con 2 sanitarios en su azotea y el segundo cuerpo constructivo de 4 niveles de altura con un sanitario en su azotea.

Sobre el particular, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario y/o encargado del



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4772-SOT-1742

predio investigado. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 16 de enero de 2020, una persona quien se ostentó como apoderado legal relacionado con el inmueble de mérito, realizó diversas manifestaciones y proporcionó como prueba para acreditar la legalidad de la obra copia simple del formato de “Regularización de construcciones de inmuebles dedicados a vivienda” con número de folio 5090-2018 de fecha 11 de junio de 2018.

En este sentido, se solicitó a la Alcaldía Álvaro Obregón informar si cuenta con el formato de Regularización de Construcción de Inmuebles dedicados a vivienda folio 5090-2018, de fecha 11 de junio de 2018. Al respecto dicha Autoridad informó que cuenta con dicho documento.

De la revisión del Formato de Regularización se desprende que el inmueble a regularizar se conforma por 4 viviendas en 4 niveles, con una superficie de terreno de 250.45 m², superficie total construida 707.90 m², de fecha de terminación de construcción 28 de diciembre de 2017, lo cual excede el número de viviendas permitidas (solo se permite una), en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.

Ahora bien, como ya se refirió en párrafos anteriores, se realizó la construcción de dos cuerpos constructivos, el primero de 3 niveles de altura con 2 sanitarios en su azotea y el segundo cuerpo constructivo de 4 niveles de altura con un sanitario en su azotea, entre el periodo comprendido entre los años 2017 y 2018, es decir que dichas edificaciones no se construyeron ni se encontraban ocupadas antes de la entrada en vigor del Acuerdo multicitado.

Es de señalar, que al analizar el **“Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la vivienda”**, programas de regularización territorial y comercio en vía pública, así como para las mujeres abandonadas y madres solteras”, publicado en la **Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 02 de marzo del año 2000**, normatividad bajo la cual la entonces autoridad Delegacional emitió la autorización de regularización señalada, se desprende que el mismo **tiene por objeto el cumplimiento de obligaciones fiscales** a cargo de los habitantes de la Ciudad de México, y se encuentra **dirigido a viviendas de interés social o popular, y que en el caso de construcciones irregulares, únicamente es aplicable a aquellas construcciones dedicadas a vivienda ejecutadas y ocupadas hasta antes del primero de enero del año dos mil**, fecha en que de conformidad con el artículo PRIMERO Transitorio del mismo acuerdo surte sus efectos legales.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4772-SOT-1742

Asimismo, la construcción regularizada mediante la Autorización Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda con número de folio 5090-2018 de fecha 11 de junio de 2018, incumple disposiciones de orden público e interés general, como son la Ley de Desarrollo Urbano en sus artículos 1º y 43, los artículos 1º, 47 y 76 del Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, y los ordenamientos jurídicos derivados de los mismos.

Por todo lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

Al respecto, dicha Autoridad informó que cuenta con procedimiento administrativo instaurado en el predio de referencia con número de expediente 181/UDVO/18, de Resolución Administrativa de fecha veintiocho de marzo de dos mil diecinueve por medio de la cual se hizo un retiro de sellos de suspensión definitivo, toda vez que los visitados presentaron como pruebas de su parte, en respuesta a la suspensión como medida de seguridad impuesta dentro del procedimiento de mérito, el escrito de Aviso en base al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal con sello de la Coordinación de Desarrollo Urbano de fecha ocho de diciembre del dos mil diecisiete; Informe de Estado Actual de Campo de fecha diciembre de dos mil diecisiete; Regularización de Construcciones de Inmuebles Dedicados a la Vivienda con Folio 5090-2018 con sello de Ventanilla Única Delegacional de Fecha once de junio de dos mil dieciocho emitido en la anterior administración y del cual no hay antecedente de que haya sido declarado nulo; Escrito de Aviso en base al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal con sello de la Coordinación de Desarrollo Urbano de fecha veinticuatro de enero de dos mil, con los cuales en su momento se acreditó la legalidad de la obra que nos ocupa.

Adicionalmente, se solicitó a la Alcaldía Álvaro Obregón informar si cuenta con Dictamen de Zona de Riesgo para el predio de referencia, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4772-SOT-1742

Asimismo, se solicitó a dicha a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Opinión Técnica de Riesgo para el predio de referencia. Al respecto, dicha Secretaría informó que no cuenta con dicho documento.

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-006660-2022, notificado en fecha 04 de agosto de 2022, se solicitó a la Alcaldía Álvaro Obregón, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos la Autorización de Regularización con folio 5090-2018, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y apartado B inciso a) fracción XVII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracción II, 32 fracciones II y III y 71 fracción III de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México y de conformidad con los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Sin que hasta la fecha de la presente se haya atendido dicho requerimiento.

Paralelamente, mediante oficio PAOT-05-300/300-006672-2022, notificado en fecha 04 de agosto de 2022, se solicitó a dicha Alcaldía Álvaro Obregón, realizar acciones de verificación en materia de construcción, imponer las sanciones procedentes y realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que hasta la fecha de la presente se haya atendido dicho requerimiento.

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva), no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Álvaro Obregón, ni documental alguna con la cual acreditar el cumplimiento a la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, incumpliendo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y dicha Norma.

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos la Autorización de Regularización con folio 5090-2018, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y apartado B inciso a) fracción XVII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracción II, 32 fracciones II y III y 71 fracción III de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México y de conformidad con los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para 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-2019-4772-SOT-1742

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, realizar acciones de verificación en materia de construcción, imponer las sanciones procedentes y realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el Arq. Enrique Estrada Villalvazo, Responsable de Obra con número de registro DRO-1156, de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en los artículos 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva, como Director Responsable de Obra en la Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda folio 5090-2018 de fecha 11 de junio de 2018, para la regularización de una obra de 4 viviendas en 4 niveles, sin que el inmueble edificado cumpla con la zonificación aplicable establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, contraviniendo la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Lo anterior se refuerza con la nota asentada en el formato de “Regularización de construcciones de inmuebles dedicados a vivienda” con número de folio 5090-2018 de fecha 11 de junio de 2018, en el que se señala lo siguiente:

“(...) LA PRESENTE REGULARIZACIÓN SE OTORGA EN APEGO AL ACUERDO DEL 02 DE MARZO DE 2000 Y NO OBLIGA AL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL A CUBRIR INDEMNIZACIONES POR POSIBLES FALLAS DEL SUBSUELO (MINAS), SISMOS O POR CARECER LA EDIFICACIÓN DE TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS EN VIRTUD DE QUE EL INMUEBLE SE EJECUTÓ EN CONTRAVENCIÓN AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL D.F. (...)"

Con motivo de lo anterior el Director Responsable de Obra con registro número DRO-1156, es sujeto de aplicación de las sanciones dispuestas en el artículo 42 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con independencia de la responsabilidad de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4772-SOT-1742

Al respecto, corresponde al Instituto de Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1156, y determinar las medidas y sanciones que corresponda.

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 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 Cañada número 175, esquina con calle Mar, Colonia Ampliación Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **H/3/50/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad Media Baja: una vivienda por cada 200m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.
2. No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique 4 y/o 5 niveles de altura.
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron dos cuerpos constructivos de reciente construcción conectados mediante circulaciones horizontales, desplantados desde los lineamientos del predio y en la mayoría del mismo, el primero de 3 niveles de altura con 2 sanitarios en su azotea y el segundo cuerpo constructivo de 4 niveles de altura con un sanitario en su azotea, así como un total de 4 viviendas.
4. Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por dos cuerpos constructivos de 4 y 5 niveles de altura con un total de 4 viviendas en su interior, incumplen la zonificación aplicable



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4772-SOT-1742

H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad Media Baja: una vivienda por cada 200m² de terreno). -----

5. Los trabajos de construcción (obra nueva), no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Álvaro Obregón, ni documental alguna con la cual acreditar el cumplimiento a la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, incumpliendo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y dicha Norma. ---
6. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos la Autorización de Regularización con folio 5090-2018, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y apartado B inciso a) fracción XVII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracción II, 32 fracciones II y III y 71 fracción III de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México y de conformidad con los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, realizar las acciones de verificación en materia de construcción solicitadas, imponer las sanciones procedentes y realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
8. Corresponde al Instituto de Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1156, y determinar las medidas y sanciones que corresponda. -----

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: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4772-SOT-1742

----- 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, al Instituto de Verificación Administrativa y al Instituto de Seguridad de las Construcciones 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/BARS

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