



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4771-SOT-1741

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**30 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-2019-4771-SOT-1741, 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, una persona que omitió manifestarse sobre la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (remodelación y ampliación), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle Remolino número 124, 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-2019-4771-SOT-1741**

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de los 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**

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (remodelación y ampliación), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (remodelación, ampliación y obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, 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 para el 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 (zonificación) y construcción (remodelación, ampliación y obra nueva)**

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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-4771-SOT-1741**

Asimismo, el artículo 1° 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. -----

En este sentido, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que 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.-----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, al predio de referencia, le corresponde la zonificación **H/3/50/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: una vivienda cada 200.0 m2 de terreno).-----

Adicionalmente, el inmueble referido le aplica 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 y/o Geotécnica, 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. -----

Asimismo, le aplica la Norma Particular por Colonia la cual refiere que las construcciones deberán dejar una área jardinada al frente de 5.00 m y de 3.00 m. al fondo. En predios ubicados en esquina aplicará únicamente la restricción al frente de 5.00 m. -----

Por otra parte le aplica la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, la cual establece, entre otras, que los estacionamientos se apegarán al número



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-4771-SOT-1741**

de niveles especificados por la zonificación del predio, pudiendo ocupar el 100% de la superficie del terreno como desplante, considerando para ello, el cumplimiento de las restricciones de las Normas Generales de Ordenación que le aplique en su caso. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio de forma regular en el que se desplanta un inmueble en obra negra, con semisótano y 3 niveles de altura sobre el nivel de banquetta. El nivel 3 aún no cuenta con losa; la planta baja se encuentra delimitada por tapiales de lámina y madera, en donde se encuentra un letrero de obra con la siguiente información: "publicitación vecinal para Manifestación de Construcción Tipo B. Superficie de terreno: 204.00 m<sup>2</sup>. Superficie a construir: 301.85 m<sup>2</sup>. Uso o destino: Habitacional Unifamiliar. Niveles: 3 niveles. Zonificación: H/3/50/MB". El inmueble se desplanta al límite del alineamiento. Al momento de las diligencias no se llevaban a cabo trabajos de construcción en el predio y no se observó persona alguna en el sitio. -----

Por otro lado, 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 20 de mayo de 2024, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps y Google Earth, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps> y <https://www.google.com.mx/earth>), en la cual se localizaron imágenes vía satelital y a pie de calle, con antigüedad de uno a seis años del predio denunciado, donde **se observó que para octubre de 2018 se encontraba un predio delimitado mediante una fachada preexistente en la que se encuentra una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción AOB-3620-2017 con vigencia al 09 de Agosto de 2019, donde al interior no se advierten inmuebles y en su lugar se observan trabajadores realizando el armado de varilla para elementos estructurales; para abril de 2019 se encontraba un predio delimitado mediante tapiales, láminas y plástico, donde al interior se advierten trabajadores y un cuerpo constructivo de 1 nivel más semisótano, así como el habilitado de varillas de acero y levantamiento de muros de tabique para un segundo nivel; para abril de 2022 se encontraba un**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

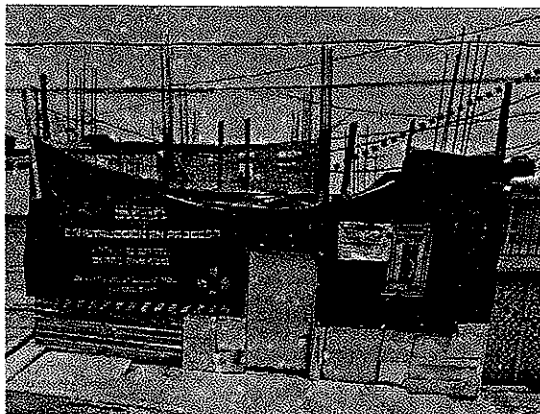
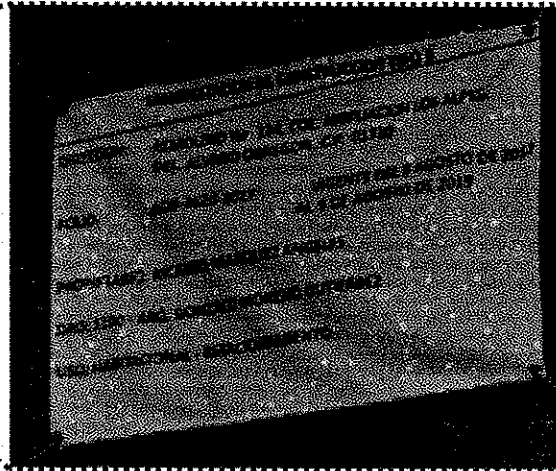
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4771-SOT-1741

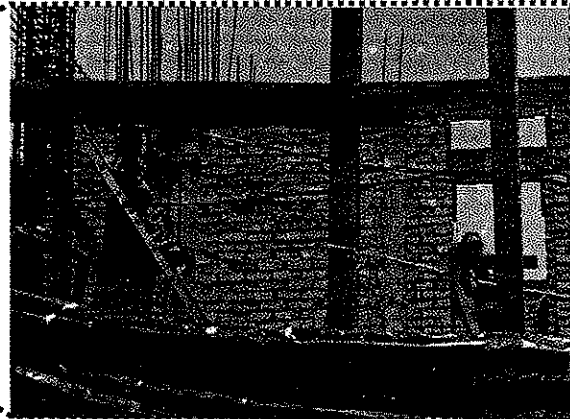
predio delimitado mediante tapiales de madera y láminas, donde al interior se advierte un cuerpo constructivo de 2 niveles más semisótano, así como el levantamiento de muros de tabique y columnas de concreto para un tercer nivel, sobre la fachada de dicho inmueble se encuentra una lona de publicitación vecinal para Manifestación de Construcción Tipo B; ahora bien, en vista satelital se observa que el inmueble se desplanta en la mayoría del predio sin advertir área jardinada en la parte posterior ni frontal del predio. 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: -----



Street View de Google Maps octubre 2018



Street View de Google Maps abril 2019



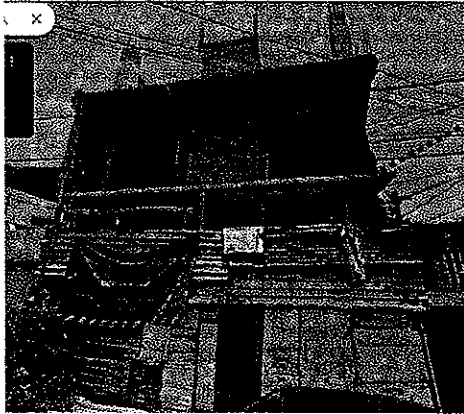


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

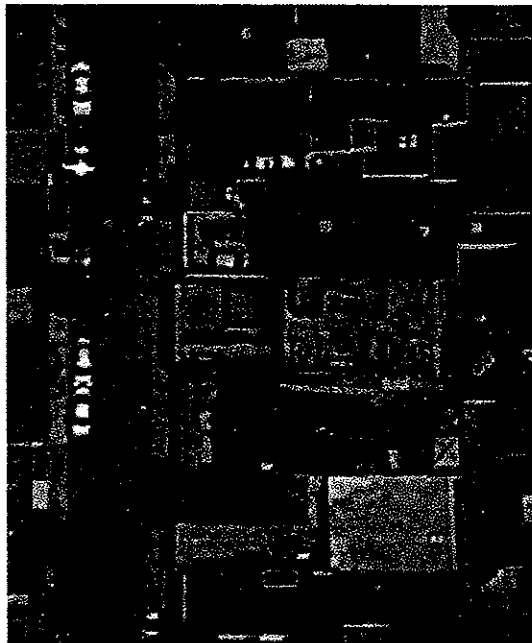
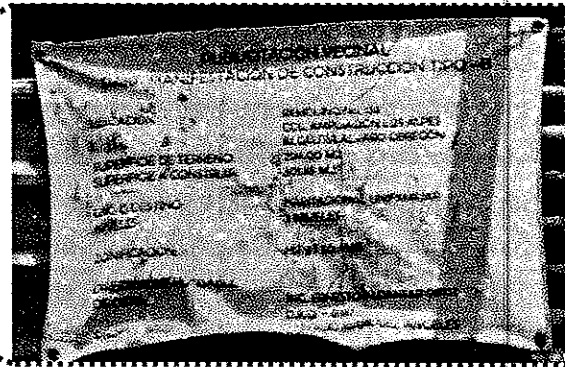
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4771-SOT-1741



Street View de Google Maps abril 2022



Google Earth marzo 2019



Google Earth septiembre 2023

Ahora bien, de conformidad con las documentales que obran en el expediente, esta Subprocuraduría determinó 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-2019-4771-SOT-1741

"(...)

Para el predio localizado en Calle Remolino número 124, Colonia Ampliación Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, con cuenta catastral 054\_429\_31, se concluye lo siguiente:

1. 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 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 10 de mayo de 2011.
2. Le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación: 01. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS); 02. Terreno con pendiente natural en Suelo Urbano; 04. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo; 07. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio; 08. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles; 09. Subdivisión de predio; 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales; 13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H); 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos; 18. Ampliación de construcciones existentes; 19. Estudio de Impacto Urbano y 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.
3. Le aplican las siguientes Normas de Ordenación Particulares: Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General; Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados; Norma Técnica para Zonas de Riesgo y Normas por Colonia.
4. Al contar con una superficie de 204 m<sup>2</sup>, se le permite la construcción de máximo una vivienda en 3 niveles de altura, con una superficie máxima de construcción de 306 m<sup>2</sup>, 102 m<sup>2</sup> de superficie de desplante y 102 m<sup>2</sup> de área libre, de conformidad con la zonificación H 3/50/MB que le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-4771-SOT-1741**

5. *Del análisis a la normatividad aplicable, se tiene que al predio no le aplican Normas Generales o Particulares de Ordenación que le permitan el incremento de niveles adicionales a los permitidos por la zonificación aplicable.*
6. *Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría en fecha 19 de julio de 2022, se constató un inmueble en proceso de construcción, en obra negra con semisótano y 3 niveles de altura, de los cuales el nivel 3 aún se encuentra sin losa, por lo que hasta el momento de la emisión del presente dictamen técnico, el inmueble desplantado en el predio de mérito no rebasa el número de niveles permitidos por la zonificación H 3/50/MB aplicable.*

(...)

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y aportara las documentales con las cuales se acrediten los trabajos constructivos. Al respecto, una persona quien se ostentó como propietario del inmueble de referencia, realizó diversas manifestaciones y proporciono, entre otros, copia simple de los siguientes documentos: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 6580-2018 de fecha de expedición 07 de enero de 2019. -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 25760-151CAAD19 de fecha de expedición 27 de junio de 2019. -----
3. Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB 3620-2017 con vigencia del 09 de agosto de 2017 al 09 de agosto de 2019, para la construcción de un Estacionamiento Privado para 27 cajones, en una superficie de predio de 204.00 m2, en 3 niveles más semisótano, en una superficie de desplante de 200.62 m2 y un área libre de 3.38 m2, con una superficie de construcción total sobre nivel de banqueta de 601.86 m2. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-4771-SOT-1741**

En este sentido, por cuanto hace a la materia de desarrollo urbano (zonificación), se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si la Norma de Ordenación Particular para incentivar estacionamientos requiere de Dictamen de aplicación o se aplica directamente, y en su caso informar si cuenta con Dictamen para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados para el predio de referencia. Al respecto, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de dicha Secretaría informó que su aplicación debe realizarse mediante la solicitud de *Dictamen de Aplicación de la Normatividad y Usos del Suelo o de las Normas General de Ordenación*, a través del formato TSEDUVI-CGDAU\_DAN 2, cumpliendo con todos y cada uno de los requisitos establecidos en el mismo; así también informó que no cuenta con antecedente alguno de solicitud del Dictamen respectivo. -----

Asimismo, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Opinión Técnica de Riesgo para el predio objeto de investigación. Al respecto, la Subdirección de Control de Reserva y Registro Territorial de dicha Secretaría informó que no cuenta con dicho documento. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con Dictamen de Zona de Riesgo para el predio de referencia. Al respecto, dicha Dirección informó que no cuenta con dicho documento. -----

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento a la Norma particular por colonia y por no contar con Opinión Técnica de Riesgo, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, la Coordinación de Verificación Administrativa de dicho Instituto informó que cuenta con procedimiento instaurado en materia de desarrollo urbano al inmueble en cita, el cual fue ejecutado en fecha 15 de enero del año 2020. -----

Por otra parte, por cuanto hace a la materia de construcción, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta, entre otros, con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia. Al respecto dicha Dirección informó que cuenta, entre otros, con las siguientes documentales: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-4771-SOT-1741**

1. Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB 3620-2017 con vigencia del 09 de agosto de 2017 al 09 de agosto de 2019, para la construcción de un Estacionamiento Privado para 27 cajones, en una superficie de predio de 204.00 m2, en 3 niveles más semisótano, en una superficie de desplante de 200.62 m2 y un área libre de 3.38 m2, con una superficie de construcción total sobre nivel de banqueta de 601.86 m2. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0910-2016 de fecha de expedición 08 de abril de 2016, el cual refiere que al predio le aplica la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados pero no refiere que cuente con Dictamen de aplicación de dicha Norma. -----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 56604-151MISH16 de fecha de expedición 26 de agosto de 2016. -----
4. Memoria Descriptiva Arquitectónica de la que se desprende que se trata de un proyecto de un Estacionamiento Público para 27 cajones distribuidos de la siguiente manera: -----

Nivel	Número de cajones
Semisótano	5
Planta Baja	6
Planta 1	8
Planta 2	8

En razón de lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Álvaro Obregón instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), en el predio de referencia, a efecto de que lo ejecutado corresponda con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción folio AOB 3620-2017, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

No obstante, durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 19 de julio de 2022 se constataron sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Álvaro Obregón bajo el número de expediente DVA-JCA/OVO/088/2022, mismos que fueron retirados y en el último reconocimiento de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-4771-SOT-1741**

hechos realizado se constataron sellos de clausura de dicha Alcaldía bajo el número de expediente OVO/083/2023. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva) que se ejecutan en el predio de referencia, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Álvaro Obregón sin vigencia, no cuentan con Dictamen ni Opinión Técnica de Riesgo; adicionalmente la construcción desplantada en el predio de interés no cuenta con Dictamen de Aplicación la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados por lo que debe cumplir con la Norma de Ordenación Particular por Colonia y no cumple la restricción frontal para área jardinada de 5.00 m y de 3.00 m al fondo, por lo que incumple el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, informar el estado que guardan los procedimientos administrativos números DVA-JCA/OVO/088/2022 y OVO/083/2023; instaurados en el predio denunciado, y en caso de haber emitido resoluciones administrativas, remitir copias de las mismas. --

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho su procedimiento ejecutado en fecha 15 de enero del año 2020, valorando esta Resolución Administrativa, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----

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 calle Remolino número 124, colonia Ampliación Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **H/3/50/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-4771-SOT-1741**

construcción, 50% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: una vivienda cada 200.0 m2 de terreno). -----

Adicionalmente, el inmueble referido le aplica 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 y/o Geotécnica, 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. -

Asimismo, le aplica la Norma Particular por Colonia la cual refiere que las construcciones deberán dejar una área jardinada al frente de 5.00 m y de 3.00 m. al fondo. En predios ubicados en esquina aplicará únicamente la restricción al frente de 5.00 m. -----

Por otra parte le aplica la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, la cual establece, entre otras, que los estacionamientos se apegarán al número de niveles especificados por la zonificación del predio, pudiendo ocupar el 100% de la superficie del terreno como desplante, considerando para ello, el cumplimiento de las restricciones de las Normas Generales de Ordenación que le aplique en su caso. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio de forma regular en el que se desplanta un inmueble en obra negra, con semisótano y 3 niveles de altura sobre el nivel de banquetta. El nivel 3 aún no cuenta con losa; la planta baja se encuentra delimitada por tapiales de lámina y madera en los que se observaron sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Álvaro Obregón bajo los número de procedimiento DVA-JCA/OVO/088/2022 y OVO/083/2023, así como un letrero de obra con la siguiente información: "publicitación vecinal para Manifestación de Construcción Tipo B. Superficie de terreno: 204.00 m2. Superficie a construir: 301.85 m2. Uso o destino: Habitacional Unifamiliar. Niveles: 3 niveles. Zonificación: H/3/50/MB". El inmueble se desplanta al límite del alineamiento. Al momento de las diligencias no se llevaban a cabo trabajos de construcción en el predio y no se observó persona alguna en el sitio. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4771-SOT-1741

3. Los trabajos de construcción (obra nueva) que se ejecutan en el predio de referencia, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Álvaro Obregón sin vigencia, no cuentan con Dictamen ni Opinión Técnica de Riesgo; adicionalmente la construcción desplantada en el predio de interés no cuenta con Dictamen de Aplicación la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados por lo que debe cumplir con la Norma de Ordenación Particular por Colonia y no cumple la restricción frontal para área jardinada de 5.00 m y de 3.00 m al fondo, por lo que incumple el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, informar el estado que guardan los procedimientos administrativos números DVA-JCA/OVO/088/2022 y OVO/083/2023, instaurados en el predio denunciado, y en caso de haber emitido resoluciones administrativas, remitir copias de las mismas. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho su procedimiento ejecutado en fecha 15 de enero del año 2020, valorando esta Resolución Administrativa, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano 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: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4771-SOT-1741

----- **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 al Instituto de Verificación Administrativa 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. -----

JALIC/WBB/BAB