



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4118-SOT-892

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **18 JUN 2024**.

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 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-2021-4118-SOT-892, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 23 de agosto de 2021, se turnó por correo electrónico a esta Subprocuraduría la denuncia a través de 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, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación) y ambiental (afectación de barranca y ruido), por los trabajos de obra que se realizan en calle Puerto Yucalpetén número 121, colonia Piloto Adolfo López Mateos, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021 y fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Mediante Acuerdo de fecha 23 de abril de 2024, se admitieron para su investigación presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), precisando que la ubicación correcta de la construcción objeto de denuncia es: **calle Barranca Río San Borja L-19**, colonia Piloto Adolfo López Mateos, Alcaldía Álvaro Obregón.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III,



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4118-SOT-892

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, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

#### **ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**

Mediante Acuerdo de fecha 23 de abril de 2024, se admitieron para su investigación presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), de conformidad con lo señalado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (ampliación) y ambiental (afectación de barranca y ruido). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y uso de suelo), construcción (ampliación) y ambiental (afectación de barranca y ruido), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4118-SOT-892

Tierra, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, y el Programa General de Ordenamiento Ecológico, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México).

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: niveles y uso de suelo).**

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

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 14 de diciembre de 2023, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el predio objeto de investigación, se observó un cuerpo constructivo de reciente construcción de 2 niveles de altura, con 2 construcciones adicionales en la azotea (**nivel 3**).



Fuente: Imágenes obtenidas del sobrevuelo de dron de fecha 14 de diciembre de 2023



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4118-SOT-892

Adicionalmente, de las constancias que integran el expediente, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: -----

"(...)

*En relación con la construcción ubicada en el predio ubicado en calle Barranca Río San Borja L-19, colonia Piloto Adolfo López Mateos, Alcaldía Álvaro Obregón, con número de cuenta catastral 076\_945\_33, se concluye lo siguiente:*

1. *De la información obtenida del procesamiento de las imágenes obtenidas del vuelo dron, así como del reconocimiento de hechos de fecha 14 de diciembre de 2023, se constató una construcción que se desplanta en 143.81 m<sup>2</sup>, es de tipo permanente, con 2 niveles de altura y 2 construcciones adicionales en la azotea cuantificables (nivel 3), mientras que al frente del predio (costado sur), cuenta con muros sin cubierta, para un total de 3 niveles cuantificables.*
1. *Se encuentran en las coordenadas: 1. E: 476952.49292, N: 2142379.15846; 2. E: 476960.283495, N: 2142380.02411; 3. E: 476960.569245, N: 2142375.05787; 4. E: 476959.298369, N: 2142370.06183; 5. E: 476957.130978, N: 2142363.37517; 6. E: 476948.288594, N: 2142363.73287.*
2. *De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente, la construcción de interés se encuentra dentro de Suelo Urbano, aplicándole las zonificaciones HC 2/30/B (Habitacional con Comercio en la Planta Baja, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B -baja: una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de terreno-) y AV (Área Verde).*
- (...)
4. *La construcción incumple el número de niveles permitido por la zonificación HC 2/30/B, ya que cuenta con 3 niveles y solo se permiten 2, además, respecto a la zonificación AV, el uso de suelo para vivienda no se encuentra permitido.*
5. *Al ubicarse la construcción de interés dentro de las zonificaciones HC 2/30/B y AV, es necesario un Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, en el cual se determinen las superficies del predio que correspondan a cada zonificación.*



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4118-SOT-892

(...)

9. Del análisis multitemporal se desprende que, en marzo de 2019, en el sitio de interés se encontraba una construcción semiconsolidada, en la parte posterior del predio (costado norte), y para enero de 2020, se observa la ampliación de la misma, hacia el frente del predio (costado sur), ocupando el desplante que hasta la fecha del reconocimiento de hechos realizado en el sitio, conserva. Para diciembre de 2023, se constató una construcción de tipo permanente, con 2 niveles de altura y 2 construcciones adicionales en la azotea cuantificables (nivel 3), y al frente del predio (costado sur) cuenta con muros sin cubierta, para un total de 3 niveles de altura.

(...)”.

Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director, Responsable de la Obra del predio investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar la zonificación aplicable para el predio objeto de investigación; si emitió Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, que acredite niveles adicionales a los permitidos en la zonificación directa, por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón; así como informar si emitió Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano. Sin que al momento de emisión de la presente resolución se cuente con respuesta.

Cabe mencionar que, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, se desprende que el predio objeto de investigación no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique la construcción de 3 niveles de altura.

Adicionalmente, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Earth, en el que se



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4118-SOT-892

advierte que en **marzo de 2019**, se encontraba una construcción semiconsolidada en la parte posterior del predio investigado (colindancia norte); para **enero de 2020**, se observa que se llevó a cabo la ampliación de la construcción hacia el frente del predio (costado sur); posteriormente, en **diciembre de 2023**, durante el reconocimiento de hechos realizado por esta Entidad, se constató una construcción de tipo permanente, con dos niveles de altura y dos cuerpos constructivos en la azotea (nivel 3); tal y como se observa en las siguientes imágenes:

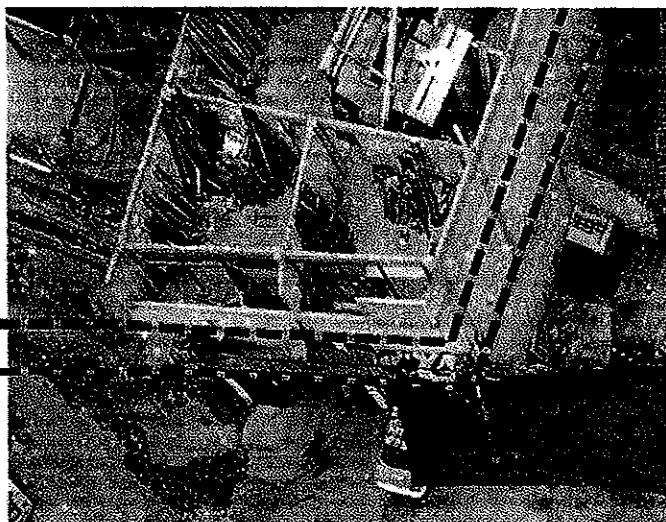


Marzo de 2019

Fuente: Imágenes satelitales obtenidas de Google Earth Pro



Enero de 2020



14 de diciembre de 2023

Fuente: Imágenes obtenidas del  
sobrevuelo de dron



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4118-SOT-892

Mediante oficio PAOT-05-300/300-04313-2024, notificado en fecha 25 de abril de 2024, se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de 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, el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. Al respecto, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1031/2024, recibido en esta Procuraduría el 22 de mayo de 2024, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa adscrita a ese Instituto, informó que en fecha 17 de mayo de 2024, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el predio de interés.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación, ubicada en calle Barranca Río San Borja L-19, colonia Piloto Adolfo López Mateos, Alcaldía Álvaro Obregón, conformada por 3 niveles, incumple la zonificación aplicable **HC/2/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 3 niveles de altura.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación relacionado con el predio objeto de denuncia; asimismo, valorar en la substanciación de su procedimiento el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidos por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta entidad, e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición de un nivel excedente en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4118-SOT-892

conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y artículo 14, apartado A, fracción I, inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si para el predio objeto de denuncia cuenta con Autorización de Impacto Ambiental. En caso contrario, valorar el contenido de la presente resolución administrativa y, de considerarlo procedente, dar vista a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, a efecto de que instrumente las acciones de inspección y vigilancia en materia ambiental, toda vez que la construcción investigada se ubica parcialmente en zonificación AV (Área Verde); informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

**2. En materia de construcción (ampliación) y ambiental (ruido).**

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para **construir y/o ampliar**, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de **registrar la Manifestación de Construcción** correspondiente. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 20 de octubre de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se observó un cuerpo constructivo de 2 niveles en etapa de obra negra, sin constatar actividades constructivas en proceso de ejecución. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, enviar las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de construcción (ampliación), para el predio objeto de denuncia. En respuesta, la Dirección General en comento informó que no encontró Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial ni trámite alguno que autorice trabajos de obra en el predio señalado. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4118-SOT-892

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), por los trabajos de obra realizados en el inmueble de mérito; e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. En respuesta, la Dirección de Verificación Administrativa adscrita a esa Dirección General, informó que en fecha 21 de abril de 2023, se realizó Visita de Verificación en materia de obras, con el número de expediente AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0335/2023, en el que se rindió informe de inejecución, debido a que no se constataron trabajos de obra en proceso.

Adicionalmente, derivado de otro reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 12 de enero de 2023, no se constataron trabajos de obra en proceso de ejecución, ni se percibieron emisiones sonoras generadas por actividades constructivas.

Posteriormente, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 14 de diciembre de 2023, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se observó un cuerpo constructivo de reciente construcción de 2 niveles de altura, con 2 construcciones adicionales en la azotea (nivel 3).

Por otra parte, en seguimiento a la respuesta de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-04364-2024, notificado el 26 de abril de 2024, solicitó a esa Dirección General considerar, ante una solicitud de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se acredite la legalidad de la obra, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Al respecto, mediante oficio CDMX/AAO/DGODU/2585/2024, notificado a esta Entidad el 20 de mayo de 2024, la Dirección General en comento informó que al momento de emisión del mencionado oficio, no cuenta con antecedentes de solicitud de Registro de Obra Ejecutada para el predio motivo de denuncia, por lo que se toma conocimiento de las recomendaciones señaladas por esta Procuraduría.

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-04370-2024, notificado el 26 de abril de 2024, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar nueva visita de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4118-SOT-892

verificación en materia de construcción, de igual forma, valorar en la substanciación de su procedimiento el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente, se desprende que los trabajos de ampliación que se ejecutaron en el predio ubicado en calle Barranca Río San Borja L-19, colonia Piloto Adolfo López Mateos, Alcaldía Álvaro Obregón, incumplen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, que acrediten los trabajos que se ejecutaron en el sitio. Asimismo, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones sonoras generadas por trabajos de obra.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (ampliación), así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita y valorando en la substanciación de su procedimiento, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidos por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, así como considerar la demolición del nivel excedente, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; toda vez que se llevaron a cabo trabajos de ampliación de una obra de tres niveles, los cuales no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento referido.

### 3. En materia ambiental (afectación de barranca).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 14 de diciembre de 2023, en el predio motivo de denuncia se observó un cuerpo constructivo de reciente construcción de 2 niveles de altura, con 2 construcciones adicionales en la azotea (nivel 3).



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4118-SOT-892

Ahora bien, como se mencionó en el apartado “1. En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y uso de suelo), de las constancias que integran el expediente, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente:

“(…)

*En relación con la construcción ubicada en el predio ubicado en calle Barranca Río San Borja L-19, colonia Piloto Adolfo López Mateos, Alcaldía Álvaro Obregón, con número de cuenta catastral 076\_945\_33, se concluye lo siguiente:*

1. *De la información obtenida del procesamiento de las imágenes obtenidas del vuelo dron, así como del reconocimiento de hechos de fecha 14 de diciembre de 2023, se constató una construcción que se desplanta en 143.81 m<sup>2</sup>, es de tipo permanente, con 2 niveles de altura y 2 construcciones adicionales en la azotea cuantificables (nivel 3), mientras que al frente del predio (costado sur), cuenta con muros sin cubierta, para un total de 3 niveles cuantificables.*
1. *Se encuentran en las coordenadas: 1. E: 476952.49292, N: 2142379.15846; 2. E: 476960.283495, N: 2142380.02411; 3. E: 476960.569245, N: 2142375.05787; 4. E: 476959.298369, N: 2142370.06183; 5. E: 476957.130978, N: 2142363.37517; 6. E: 476948.288594, N: 2142363.73287.*
6. *De acuerdo con el Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente de la Ciudad de México, la construcción de interés se encuentra fuera de la poligonal de aplicación del referido Instrumento, por lo que se encuentra en Suelo Urbano.*
7. *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”, la construcción de interés no se encuentra dentro o colindante a algún AVA.*



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4118-SOT-892

8. Conforme al *Inventario de Áreas Naturales Protegidas*, consultado en el SIG PAOT “Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la CDMX”, **la construcción de interés no se encuentra dentro o colindante a algún ANP.**

(...)

De lo antes expuesto, se concluye que la construcción ubicada en calle Barranca Río San Borja L-19, colonia Piloto Adolfo López Mateos, Alcaldía Álvaro Obregón, se encuentra fuera de la poligonal de aplicación del Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente de la Ciudad de México, por lo que se encuentra en Suelo Urbano. Asimismo, conforme al *Inventario de las Áreas de Valor Ambiental* del SIG PAOT, no se encuentra dentro o colindante a algún AVA y conforme al *Inventario de Áreas Naturales Protegidas* del SIG PAOT, tampoco se encuentra dentro o colindante a algún ANP.

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, 85 fracción X y 89 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 Barranca Río San Borja L-19, colonia Piloto Adolfo López Mateos, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **HC/2/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de terreno).

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que certifique como permitida la construcción de 3 niveles.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4118-SOT-892

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se observó un cuerpo constructivo de reciente construcción de 2 niveles de altura, con 2 construcciones adicionales en la azotea (nivel 3); sin constatar emisiones sonoras generadas por trabajos de obra.
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación relacionado con el predio objeto de denuncia; asimismo, valorar en la substanciación de su procedimiento el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidos por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta entidad, e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición de un nivel excedente en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y artículo 14, apartado A, fracción I, inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.
4. De las constancias que integran el expediente, se desprende que la construcción motivo de denuncia se ubica dentro de las **zonificaciones HC/2/30/B**, donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido; y **AV (Área Verde)**, donde el uso de suelo para vivienda no se encuentra permitido.
5. Correspondé a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si para el predio objeto de denuncia cuenta con Autorización de Impacto Ambiental. En caso contrario, valorar el contenido de la presente resolución administrativa y, de considerarlo procedente, dar vista a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, a efecto de que instrumente las acciones de inspección y vigilancia en materia ambiental, toda vez que la



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4118-SOT-892

construcción investigada se ubica parcialmente en zonificación AV (Área Verde); informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

6. Los trabajos de ampliación no contaron con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, que acredite los trabajos que se ejecutaron en el sitio.
7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (ampliación), así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita y valorando en la substanciación de su procedimiento, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidos por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, así como considerar la demolición del nivel excedente, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; toda vez que se llevaron a cabo trabajos de ampliación de una obra de tres niveles, los cuales no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento referido.
8. La construcción investigada se encuentra fuera de la poligonal de aplicación del Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente de la Ciudad de México, por lo que se encuentra en Suelo Urbano. Asimismo, conforme al inventario de las Áreas de Valor Ambiental del SIG PAOT, no se encuentra dentro o colindante a algún AVA y conforme al inventario de Áreas Naturales Protegidas del SIG PAOT, tampoco se encuentra dentro o colindante a algún ANP.

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.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-4118-SOT-892

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambos de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Gobierno de 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/ACH/XCZ

17

18

19

20

21

22

23

24

25