



Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

1 JUL 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-2019-2000-SOT-852 y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de mayo de 2019, 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (fusión de predios y obra nueva) y ambiental (emisiones de partículas a la atmósfera y ruido), por las actividades que se realizan en Av. Revolución esquina con Jaime Nunó, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de mayo de 2019.

Con fecha 03 de octubre de 2019, 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 ambiental (ruido, vibraciones y emisión de partículas) y la obstrucción de la vía pública, por las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en calle Jaime Nunó número 1, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de octubre de 2019.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información, inspección 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, IV, V, 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. -----

DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con las denuncias presentadas, los hechos se localizan en Av. Revolución esquina con calle Jaime Nunó y/o en calle Jaime Nunó número 1, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón. No obstante, de las constancias que obran en el expediente, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que para el predio en comento cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2934-2016, de fecha 04 de julio de 2016, emitida para el predio ubicado en **Av. Revolución número 1470**, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón. -----

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el siguiente: **Av. Revolución número 1470, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía 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-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (fusión de predios y obra nueva), ambiental (factibilidad de servicios, emisión de partículas a la atmósfera, ruido y vibraciones) y obstrucción de la vía pública. No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia ambiental (factibilidad de servicios), 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), construcción (fusión de predios y obra nueva), ambiental (factibilidad de servicios, emisión de partículas a la atmósfera, ruido y vibraciones) y obstrucción de la vía pública, como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, 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), la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-004-AMBT-2004, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles para vibraciones mecánicas, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras en la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-018-AMBT-2009, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las personas que lleven a cabo obras de construcción y/o demolición en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) para prevenir las emisiones atmosféricas de partículas PM₁₀ y menores.

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



Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación).

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 predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/2/60/R (500)** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda por cada 500 m² de la superficie total del terreno). Asimismo, le aplica la zonificación **HM 15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) que le concede la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Av. Revolución, en el Tramo V-E' de: Barranca del Muerto a: Rey Cuauhtémoc-Río Chico.

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 28 de mayo de 2019 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató un predio delimitado con tapiales que ostentaban información de la venta de departamentos, al interior se observaron trabajos de cimentación.

Posteriormente, en otro reconocimiento de hechos realizado en fecha 11 de julio de 2019, se constató que al interior se realizaban trabajos de construcción de los sótanos.

En la citada diligencia, se notificó el oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de la Obra investigada, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 19 de julio de 2019, una persona que se ostentó como representante legal del inmueble ubicado en Av. Revolución número 1470, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, realizó diversas manifestaciones y aportó en copia simple varias documentales, entre las que se encuentran las siguientes:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 66669-151DUJO18, de fecha 08 de noviembre de 2018, emitido para el predio ubicado en calle Jaime Nunó número 1, colonia



Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, que acredita que "(...) le aplica las **Zonificaciones: H/2/60/R(500)** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 60 % mínimo de área libre, Densidad Restringida = Una vivienda por cada 500.00 m² de la superficie total del terreno. Asimismo, las **Normas de Ordenación sobre Vialidad** en Av. Revolución, en el **tramo V-E'** de: Barranca del Muerto a: Rey Cuauhtémoc-Ríos Chico (Aplica la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales), le conceden la **zonificación: HM/15/20/Z.** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción y 20 % mínimo de área libre, Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. (...)" [sic]; en el que se advierte que la superficie del predio es de 273 m².

- Constancia de Alineamiento y/o Número oficial folio 976-2019, de fecha 01 de marzo de 2019, para el predio de Av. Revolución número 1470, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, con su respectivo formato de expedición, en el cual se registró que la superficie del predio es de 273 m².

En virtud de lo anterior, se solicitó a la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si emitió Certificados de Zonificación de Uso del Suelo para el predio objeto de investigación. En respuesta, la Dirección del Registro de los Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, envió en copia simple cinco Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, incluyendo el Certificado folio 66669-151DUJO18, que coincide con el aportado por el particular y el Certificado con folio 26709-151GADI17 que, como se analizará en el siguiente apartado, obra en el expediente de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón; además remitió copia simple de un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital.

Ahora bien, de la revisión al citado Certificado folio 66669-151DUJO18, se advierte que al predio investigado le aplica la **Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales**, la cual establece que:



Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

"(...) se pretende optimizar el potencial urbano que tienen las vialidades que constituyen elementos estructuradores del funcionamiento urbano, ya sea de la Ciudad en su conjunto, o bien en lo particular para la Delegación. Su objeto es aprovechar sustentablemente las cualidades urbanas de estas vialidades, de acuerdo con los siguientes lineamientos:

Vialidades inter delegacionales

Se entenderán como vialidades de Integración Interdelegacional las que constituyen elementos estructuradores del funcionamiento urbano, con trayecto e interacción entre dos o más delegaciones como son: a) Boulevard Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), b) Avenida de los Insurgentes y Avenida Revolución.

(...)

Avenida de los Insurgentes (en su tramo comprendido entre Barranca del Muerto hasta el Eje 10 Sur - Calle Loreto) y Avenida Revolución (en su tramo comprendido entre Barranca del Muerto y Rey Cuauhtémoc-Río Chico)

Aplica un incremento adicional del 10%, a la demanda de cajones de estacionamiento en usos habitacionales y no habitacionales conforme a lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Se podrán construir hasta 3 niveles de cajones de estacionamiento, en estos casos, por arriba del nivel de banqueta, sin que cuantifiquen como potencial constructivo, sin superar la altura máxima permitida.

El Coeficiente de utilización del Suelo (CUS), el área libre mínima y la altura máxima estarán en función de la superficie del predio y será conforme a la siguiente Tabla:

Superficie del Predio	Coeficiente de Utilización del Suelo	Área Libre Mínima
> 1,000 M ²	14 VAT	20%

Nota: Las alturas máximas se establecerán a partir de la siguiente fórmula: CUS / (1-% de área Libre) + 5.



Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

El incremento del potencial constructivo y/o de niveles se podrá otorgar, a través de la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, siempre y cuando, cumpla con la normatividad aplicable en cada caso.

Cuando dos o más predios se fusionen, se mantendrán la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originales fusionadas establecidas en este programa. Sólo se autorizarán fusiones en el caso de que el predio resultante tenga un frente mínimo de 40 metros.

En caso de que la fusión involucre predios con zonificaciones asignadas por un Programa Parcial de Desarrollo Urbano se mantendrán la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originales fusionadas establecidas en el Programa correspondiente.

(...)".

En este orden de ideas, se advierte que la citada norma **aplica para predios mayores a 1,000 m²**; sin embargo, de acuerdo con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial aportada por el particular, y conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 66669-151DUJO18 enviado por la SEDUVI, el predio motivo de denuncia cuenta únicamente con **273 m²**.

Por lo anterior, a efecto de mejor proveer, esta unidad administrativa solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el predio de interés emitió Dictamen de Aplicación de la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales. Asimismo, se solicitó aclarar: a) Si la Norma de Ordenación antes citada es susceptible de ser aplicada en predios con superficie menor a 1,000 m² y, de ser el caso, qué consideraciones deben tomarse en cuenta (por ejemplo: superficie mínima); b) cuál es la altura máxima permitida para el proyecto en comento y, en su caso, si existen restricciones, o si dicha altura es equivalente al número de niveles máximos permitidos conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. En respuesta a lo anterior, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó lo siguiente:



Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

- No cuenta con antecedente alguno de solicitud y/o resolución de Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación para el inmueble de interés.
- La *Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales* solo es susceptible a aplicar en predios con una superficie de terreno mayor a 1,000 m², **por lo que al predio mencionado no le es aplicable dicha Norma de Ordenación**; toda vez que de acuerdo a la información presentada, el predio cuenta con una superficie de 273.00 m².
- De la revisión al Plano E-3 Zonificación y Normas de Ordenación del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación H/2/60/R(500) (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 60% mínimo de área libre, Densidad R= Una vivienda cada 500.00 m² de la superficie de terreno). Asimismo, por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Revolución, en su tramo V – E' de Barranca del Muerto a Rey Cuauhtémoc – Rio Chico le corresponde la zonificación HM/15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z= el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por lo que **la altura máxima será de 15 niveles sobre el nivel de banqueta**.

Por su parte, el artículo 37 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que:

"(...) *Para la aplicación de las normas generales y particulares de ordenación que no sean de aplicación directa, los interesados podrán solicitar a la Secretaría que emita el Dictamen de Aplicación de Normatividad correspondiente, en el que establezca la procedencia o no de aplicación de la norma de que se trate al caso específico. La Secretaría a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano emitirá los dictámenes de aplicación de normatividad que se turnarán al Registro de los Planes y Programas para su inscripción y la expedición del certificado*



Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

correspondiente. Los interesados deberán presentar a la Secretaría la documentación derivada de los requisitos establecidos en la normatividad aplicable. (...)".

Énfasis añadido.

Al respecto, es importante destacar que la "Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales" otorga beneficios que dependen en principio de la superficie del predio, pero además **la altura máxima está en función de una fórmula** que considera el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y el área libre mínima; es decir, **no se obtiene de manera directa**, por lo que se desprende que **el particular debió solicitar a la SEDUVI un Dictamen para determinar la procedencia de la aplicación de la citada Norma, situación que no aconteció.**

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con la aplicación Google Maps, en la que se advierte que **hasta septiembre de 2017**, en el predio se encontraban dos inmuebles de dos niveles cada uno, en estado de abandono, toda vez que cuentan con lonas de plástico en las ventanas y en los accesos; posteriormente, para **diciembre de 2018**, se advierte que en el predio objeto de investigación se llevó a cabo la demolición total de los inmuebles preexistentes, ya que no se observan cuerpos constructivos, aunado a que el predio se encuentra delimitado con tapiales metálicos que promocionan el proyecto constructivo de "SPAZIO TORRE INN"; mientras que en **marzo de 2020**, se observan trabajos de construcción de una obra nueva de 3 niveles con preparación para el cuarto nivel, a base de columnas y vigas metálicas con muros de mampostería, cubierta con malla sombra; para **abril de 2021**, se observa una obra nueva conformada por 8 niveles, con la colocación de marcos de acero para un noveno y décimo nivel; para **abril de 2022**, se observa una construcción en obra negra de 18 niveles; y finalmente, en **abril de 2023**, se observa que la construcción de 18 niveles ya cuenta con acabados en la fachada; tal y como se advierte 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-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513



Septiembre de 2017

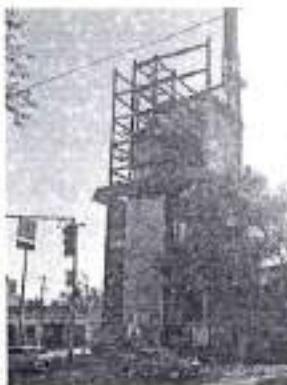


Diciembre de 2018

Fuente: Google Maps



Marzo de 2020



Abril de 2021



Abril de 2022



Abil de 2023

Fuente: Google Maps

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 28 de mayo de 2024 en el predio objeto de investigación, se constató que la edificación de 18 niveles se encuentra totalmente concluida y parcialmente habitada.

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en Av. Revolución número 1470, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H/2/60/R (500) (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda por



Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

cada 500 m² de la superficie total del terreno). Asimismo, le aplica la zonificación HM/15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que le concede la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Av. Revolución, en el tramo V-E' de: Barranca del Muerto a: Rey Cuauhtémoc-Río Chico. Sin embargo, no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo registrado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 18 niveles de altura, por lo que incumple la zonificación aplicable.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar la presente resolución administrativa, a efecto 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 e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como considerar la procedencia de ordenar la demolición de los niveles excedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

2. En materia de construcción (fusión de predios y obra nueva) y obstrucción de la vía pública.

a) Respecto de la fusión de predios.

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató fusión de predios.

Adicionalmente, como se describió en el análisis multitemporal referido en el apartado que antecede, se desprende que hasta septiembre de 2017, en el predio objeto de investigación se encontraban dos inmuebles preexistentes de dos niveles cada uno, con uso de suelo comercial; y a partir de diciembre de 2018, se advierte que los inmuebles fueron demolidos en su totalidad y el predio fue delimitado con tapiales metálicos, que promocionaban el proyecto constructivo de "SPAZIO TORRE IN".



Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

Además, de las constancias que obran en el expediente, la persona que se ostentó como representante legal del inmueble objeto de investigación, manifestó por escrito que no le aplicaba la Licencia de Fusión de Predios. -----

Asimismo, como se analizará en este apartado, personal adscrito a esta Entidad llevó a cabo la consulta del expediente integrado en el archivo de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, por lo que se obtuvo copia simple de un Instrumento Notarial de fecha 10 de marzo de 2017, donde se hace constar la compraventa de la casa actualmente identificada con el número oficial mil cuatrocientos setenta de la Avenida Revolución, antes número uno de la calle Jaime Nunó, con una superficie de 273 m², documental que también fue aportada por el particular. -----

Por lo anterior, se concluye que el predio ubicado en Av. Revolución número 1470, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, no es producto de la fusión de predios. -----

b) Respeto de la obra nueva y la obstrucción de la vía pública.

J 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 en fecha 28 de mayo de 2019 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un predio delimitado con tapiales los cuales promocionan la venta de departamentos, además ostentaba un letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio AOB-2297-2018, Propietario: CASASOL SPAZIO REVOLUCIÓN, S.A. DE C.V.; durante la diligencia se constataron trabajos de obra nueva en etapa de cimentación. -----

Ahora bien, como se refirió en el apartado anterior, mediante escrito presentado en esta Procuraduría en fecha 19 de julio de 2019, una persona que se ostentó como representante legal del inmueble objeto



Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

de investigación anexó, entre otras documentales, copia simple del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio AOB-2297-2018, con vigencia del 20 de abril de 2018 al 20 de abril de 2021; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 976-2019, de fecha 01 de marzo de 2019; Memoria descriptiva del proyecto "SPAZIO REVOLUCIÓN 1470"; así como Medidas de protección a colindancias.

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección General en comento informó que para el predio en cuestión cuenta con:

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio AOB-2297-2018, con vigencia del 20 de abril de 2018 al 20 de abril de 2021, para un **proyecto de obra nueva** de 18 niveles y 3 sótanos, con una superficie de construcción total de 3,976 m², de los cuales 3,269.80 m² son sobre nivel de banqueta (s.n.b.), con superficie de área libre de 63.40 m² (23.22%) y una superficie de desplante de 209.60 m² (76.78%), para **37 viviendas**.
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2934-2016, de fecha 04 de julio de 2016, para el predio ubicado en Av. Revolución número 1470, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón.
- Memoria descriptiva del proyecto "SPAZIO REVOLUCIÓN 1470", para un proyecto constructivo de 37 departamentos tipo Loft en 14 niveles, con la siguiente distribución: 2 departamentos en el nivel 4, 3 departamentos por planta del nivel 5 al nivel 13 y 2 departamentos por planta del nivel 14 al nivel 17; además de 6 niveles de estacionamiento (3 s.n.b. y 3 b.n.b.) y un nivel de amenidades con área de usos múltiples, cocineta de servicio, baños, gimnasio y terraza al descubierto (nivel 18).
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 26709-151GADI17, de fecha 20 de abril de 2017, que acredita la **zonificación H/2/60/R (500)** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda por cada 500 m² de la superficie total del terreno). Asimismo, certifica que al predio le aplica la **zonificación HM/15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre,



Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que le concede la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Av. Revolución, en el tramo V-E' de: Barranca del Muerto a: Rey Cuauhtémoc-Río Chico.

Adicionalmente, con la finalidad de complementar la información referida en el párrafo que antecede, en fecha 17 de julio de 2019 personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta al expediente integrado para el predio investigado, en el archivo de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, constatando las documentales antes citadas, además del Estudio de Mecánica de Suelos y los planos arquitectónicos, entre otros documentos.

Cabe mencionar que, en la evidencia fotográfica obtenida durante los reconocimientos de hechos realizados en por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se observa obstrucción de la vía pública.

Ahora bien, como se analizó en el apartado "1. En materia de desarrollo urbano (zonificación)", al predio objeto de investigación **no le aplica** la "*Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales*" toda vez que **la superficie del predio es menor a 1,000 m²**, superficie mínima requerida para su aplicación; por lo que se desprende que **el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio AOB-2297-2018, fue mal emitido** por no apegarse a la zonificación HM/15/20/Z conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, enviar el soporte documental que sirvió de base para justificar el registro de un proyecto de obra nueva de 18 niveles, a realizarse en un predio de 273 m² de superficie, donde debió considerarse que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo presentado para el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio AOB-2297-2018, **certifica 15 niveles máximo de construcción** y, en caso de no contar con la documentación solicitada, dar vista a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que instrumentara visita de verificación en materia de



Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

construcción. En respuesta, la Dirección General en comento informó que el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número AOB-2297-2018, cuenta con el requerimiento número CDU/JUDMLCA/0206/2018, de fecha 31 de mayo de 2018, en el que se señala, entre otras observaciones, que "(...) 1. EL PROYECTO DE 37 VIVIENDAS DEBERÁ CUMPLIR Y NO EXCEDER LOS 15 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDOS SOBRE NIVEL DE BANQUETA DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO FOLIO 26709-151GADI17 EXPEDIDO EL 20 DE ABRIL DE 2017 POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 8 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL; TODA VEZ QUE EN EL FORMATO DEL REGISTRO DE LA MANIFESTACIÓN QUE NOS OCUPA SEÑALA 18 NIVELES MÁS TRES SÓTANOS POR LO QUE SE EXCEDEN LOS 15 NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS. (...)" Asimismo, informó que mediante oficio AAO/DGODU/21-09-13.059, de fecha 13 de septiembre de 2021, **se dio por no presentada la solicitud de prórroga** con número de folio 0427/2021, al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio AOB-2297-2018, toda vez que el particular no dio cumplimiento al requerimiento número CDU/JUDMLCA/0206/2018; por lo que además, mediante oficio AAO/DGODU/0650/2021 solicitó a la Dirección General de Gobierno de esa Demarcación Territorial, instrumentar visita de verificación en materia de construcción.

Posteriormente, se giró otro oficio a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, solicitando informar si para el predio objeto de investigación se presentó nueva solicitud de prórroga para el Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-2297-2018; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.

Por otra parte, de las constancias que obran en el expediente, la Dirección de Verificación Administrativa adscrita a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que para el predio objeto de investigación cuenta con procedimiento administrativo con número de expediente 103/UDVO/2021.

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar el estado que guarda el procedimiento número 103/UDVO/2021 y si ha emitido resolución administrativa; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuenta con respuesta.



Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 28 de mayo de 2024, personal adscrito a esta unidad administrativa constató una construcción de 18 niveles totalmente concluida y parcialmente habitada.

De lo antes expuesto, se concluye que el proyecto constructivo de obra nueva ejecutado en Av. Revolución número 1470, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, contó con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número **AOB-2297-2018**; sin embargo, éste fue emitido mediando error, toda vez que se registró un proyecto para 18 niveles, aun cuando el Certificado Único de Zonificación presentado para el citado Registro solo permitía la construcción de máximo 15 niveles, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. Aunado a esto, no se otorgó prórroga para el referido Registro de Manifestación de Construcción, toda vez que el particular no desahogó el requerimiento emitido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, en la que señaló, entre otras observaciones, que el proyecto no se apegaba a los niveles máximos de construcción permitidos, conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 26709-151GADI17, emitido por la SEDUVI.

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de realizar las acciones legales procedentes, a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio AOB-2297-2018, toda vez que se registró un proyecto para 18 niveles, aun cuando el Certificado Único de Zonificación presentado para el citado Registro solo permitía la construcción de máximo 15 niveles, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón; informando el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, enviar la resolución administrativa recaída al procedimiento número 103/UDVO/2021, así como valorar la presente resolución administrativa, a efecto de instrumentar nueva visita de verificación en materia de



Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

construcción (obra nueva), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, considerando la procedencia de ordenar la demolición de los niveles excedentes, toda vez que se llevaron a cabo trabajos de obra nueva de 18 niveles, al amparo de un Registro de Manifestación de Construcción que fue emitido mediando error, aunado a que no contó con Prórroga para continuar con los trabajos construcción; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si para el predio objeto de investigación ha emitido Autorización de Uso y Ocupación, de ser el caso, enviar el soporte documental que sirvió de base para su emisión; en caso contrario, dar vista a la Dirección General Jurídica de esa Alcaldía, a efecto de que instrumente las acciones legales procedentes, toda vez que de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, los propietarios o poseedores están obligados a dar el aviso de terminación de la obra ejecutada a la Alcaldía correspondiente; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Eloy López Clemente, con número de registro 0915, Director Responsable de la Obra motivo de la presente Investigación, Incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción AOB-2297-2018 de fecha 20 de abril de 2018, para la edificación de 37 viviendas en 18 niveles, sin que el proyecto registrado se apegue a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, por lo que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro número 0915, es sujeto de aplicación de las sanciones dispuestas en el artículo 42 del Reglamento de Construcciones para la



**Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513**

Ciudad de México, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal.

Al respecto, con fundamento en el artículo 32 del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 63 Bis, el día 2 de abril de 2019, corresponde a la Dirección General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 0915, así como determinar las medidas y sanciones que correspondan.

4. En materia ambiental (factibilidad de servicios, emisión de partículas a la atmósfera, ruido y vibraciones).

a) Respecto de la factibilidad de servicios.

Como se ha señalado en los apartados anteriores, de las constancias que obran en el expediente, el representante legal del predio investigado aportó varias documentales relacionadas con el proyecto constructivo, incluyendo la siguiente documental:

- Convenio de fecha 10 agosto de 2017, que celebran por una parte el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX) y por otra parte "CASASOL SPAZIO REVOLUCIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE" (la Desarrolladora), con el objeto de establecer las condiciones para que la desarrolladora realizara las obras de reforzamiento hidráulico, derivado de los trabajos constructivos para 37 viviendas y un local comercial.

- Cabe mencionar que, en el referido convenio, en el apartado de Antecedentes, se cita el Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-0854/17, RE:DV/5033/17.



**Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513**

Asimismo, de la consulta realizada al expediente que obra en el archivo de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, se obtuvo copia simple del Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1796/2017, mediante el cual el Sistema de Aguas de la Ciudad de México aprueba el proyecto de sistema alternativo, para el proyecto de 37 viviendas y local comercial, en 3,276 m² de construcción.

En razón de lo anterior, se solicitó a la entonces Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del SACMEX, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-0854/17, RE:DV/5033/17. En respuesta, la Dirección en comento informó que para proporcionar los servicios hidráulicos al predio de referencia, era necesario que se llevaran a cabo obras de reforzamiento hidráulico; además, corroboró la existencia del Convenio entre la Desarrolladora y el SACMEX; sin embargo, para la ejecución de las obras indicadas, el particular no presentó la Fianza de Cumplimiento, por lo que ese Órgano Desconcentrado procedió a declarar la CADUCIDAD DEL TRÁMITE y, en consecuencia, el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos no fue emitido.

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si para el predio investigado se presentó nueva solicitud de trámite para dictamen de factibilidad de servicios; además, se solicitó realizar visita de inspección, a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México. En respuesta, la entonces Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del SACMEX, informó que no se localizó nueva solicitud de Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, por lo que solicitó a la Subdirección de Verificación una visita de inspección para el predio referido.

Posteriormente, en alcance a la respuesta anterior, la Dirección de Planeación y Programación de Obras y Servicios Hidráulicos adscrita al SACMEX, informó que derivado de la visita de inspección realizada por la Subdirección de Verificación y Actualización, constató entre otros hechos, que se trata de una obra nueva ocupada por una torre de departamentos y un local comercial, denominada "Patio



**Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513**

Torre Inn", la cual cuenta con sistema alternativo de captación de agua pluvial, que descarga a una cisterna ubicada en el sótano del predio.

De lo anterior, se concluye que el predio ubicado en Av. Revolución número 1470, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, cuenta con sistema alternativo de captación de agua pluvial; no obstante, no contó con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en contravención con lo establecido en la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección de Servicios de Campo, Verificación y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de realizar visita de inspección en el predio objeto de denuncia, toda vez que se ejecutaron trabajos de construcción de una obra nueva, sin contar con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

b) Respeto de la emisión de partículas a la atmósfera, ruido y vibraciones.

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en fechas 28 de mayo, 11 de julio y 30 de octubre de 2019, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que al interior del predio se realizaban trabajos de obra nueva, por lo que se percibieron ruidos generados por martilleo y corte de metal; sin embargo, no se percibieron vibraciones.

Adicionalmente, en otro reconocimiento de hechos realizado en fecha 01 de agosto de 2019, si bien no se constataron emisiones sonoras, durante la diligencia una de las personas denunciantes manifestó que además del ruido generado por los trabajos constructivos y la maquinaria utilizada en la obra, al no contar con malla sombra o algún tipo de contención, el polvo se dispersa hacia los inmuebles colindantes.

Ahora bien, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan



Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, se exhortó al particular a implementar acciones tendientes a prevenir y evitar el impacto de las emisiones sonoras y de partículas a la atmósfera (polvos), así como las vibraciones. En respuesta a lo anterior, de las documentales aportadas por el representante legal del predio ubicado en Av. Revolución número 1470, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, se cuenta con lo siguiente:

- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 1394-DCA, de fecha 14 de agosto de 2017, registrada ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para el proyecto de obra nueva de una torre de 18 niveles para 37 departamentos, con comercio en planta baja, —
- Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para trámites de impacto ambiental, con folio de registro 1394-DCA, de fecha 14 de agosto de 2017, ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, —
- Cronograma de medidas, documento que señala, entre otras acciones, las siguientes:
 - Se cumplirá con los lineamientos que establece la NADF-018-AMBT-2009.
 - Las emisiones de ruido no rebasarán los niveles establecidos en la NADF-005-AMBT-2013.
 - Para prevenir las emisiones de partículas y polvos durante los trabajos de excavación, se deberá regar periódicamente con agua tratada.

En virtud de lo anterior, se solicitó 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 investigación cuenta con antecedente de alguna modalidad de estudio de impacto ambiental. En respuesta, la Subdirección de Asuntos Jurídicos y Atención a Órganos de Control adscrita a esa Dirección General, informó que cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y el Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición aportados por el particular; además, comunicó que también cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 823-DCA, de fecha 10 de mayo de 2017, para trabajos de demolición.



**Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513**

Por otra parte, en fecha 31 de octubre de 2019, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada que se realizó una llamada telefónica a una de las personas denunciantes, con la finalidad de realizar una medición de emisiones sonoras de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013; sin embargo, la persona manifestó que el ruido había disminuido considerablemente, por lo que ya no requería la medición de ruido. -----

Posteriormente, en otro reconocimiento de hechos realizado en fecha 28 de mayo de 2024, se constató que la construcción objeto de investigación se encuentra totalmente concluida, por lo que no se percibió la emisión de partículas (polvos), vibraciones ni ruidos generados por trabajos de obra. -----

En conclusión, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, no se constataron emisiones de partículas (polvos) ni vibraciones, pero se percibieron emisiones sonoras generadas por los trabajos de obra nueva realizados en Av. Revolución número 1470, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón; por lo que, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, se exhortó al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra a llevar a cabo las acciones necesarias tendientes a reducir, evitar y/o minimizar las emisiones sonoras, de conformidad con lo establecido en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

Adicionalmente, el predio contó con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para trámites de impacto ambiental, folio 1394-DCA, de fecha 14 de agosto de 2017, registrados ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

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. -----



Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio ubicado en Av. Revolución número 1470, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **H/2/60/R (500)** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda por cada 500 m² de la superficie total del terreno). Asimismo, le aplica la zonificación **HM 15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) que le concede la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Av. Revolución, en el Tramo V-E' de: Barranca del Muerto a: Rey Cuauhtémoc-Río Chico.

Cuenta con Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, folios 26709-151GADI17 y 66669-151DUJO18, de fechas 20 de abril de 2017 y 08 de noviembre de 2018, respectivamente, que certifican las zonificaciones antes citadas; además, en ambos documentos se señala que el predio cuenta con una **superficie total de 273 m²**.

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, en el que se realizaban trabajos de construcción de una obra nueva de 18 niveles con sótanos, observando letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio AOB-2297-2018.
- El predio objeto de investigación no es susceptible de la aplicación de la "*Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales*", ya que cuenta con una superficie menor a los 1,000 m² que se requieren para poder obtener los beneficios de dicha Norma; aunado a que no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo registrado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 18 niveles de altura, por lo que incumple la zonificación aplicable.



Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar la presente resolución administrativa, a efecto 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 e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como considerar la procedencia de ordenar la demolición de los niveles excedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.
5. El predio objeto de investigación no es producto de la fusión de predios.
6. Para los trabajos de obra nueva, se trató el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio AOB-2297-2018, para un **proyecto de obra nueva de 18 niveles** y 3 sótanos, con una superficie de construcción total de 3,976 m², de los cuales 3,269.80 m² son s.n.b., con superficie de área libre de 63.40 m² (23.22%) y una superficie de desplante de 209.60 m² (76.78%), para **37 viviendas**; al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 26709-151GADI17, que acredita la zonificación **HM/15/20/Z**, por lo que se desprende que el citado Registro fue emitido mediante error.
7. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, emitió oficio de requerimiento número CDU/JUDMLCA/0206/2018, en el que señaló que el proyecto de 37 viviendas debía cumplir y no exceder los 15 niveles máximos de construcción sobre nivel de banqueta, entre otras observaciones. Sin embargo, el requerimiento no fue desahogado por el particular, por lo que además mediante oficio AAO/DGODU/21-09-13.059, se tuvo por no presentada la solicitud de prórroga con folio 427/2021 al registro de manifestación de construcción folio AOB-2297-2018.
8. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de realizar las acciones legales procedentes, a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio AOB-2297-2018, toda vez



Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

que se registró un proyecto para 18 niveles, aun cuando el Certificado Único de Zonificación presentado para el citado Registro solo permitía la construcción de máximo 15 niveles, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón; informando el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría.

9. La Dirección de Verificación Administrativa adscrita a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, inició procedimiento administrativo con número de expediente 103/UDVO/2021, por lo que corresponde a esa Dirección General, enviar la resolución administrativa recaída al citado procedimiento, así como valorar la presente resolución administrativa, a efecto de instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, considerando la procedencia de ordenar la demolición de los niveles excedentes, toda vez que se llevaron a cabo trabajos de obra nueva de 18 niveles, al amparo de un Registro de Manifestación de Construcción que fue emitido mediando error, aunado a que no contó con Prórroga para continuar con los trabajos construcción; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación.
10. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si para el predio objeto de investigación ha emitido Autorización de Uso y Ocupación, de ser el caso, enviar el soporte documental que sirvió de base para su emisión; en caso contrario, dar vista a la Dirección General Jurídica de esa Alcaldía, a efecto de que instrumente las acciones legales procedentes, toda vez que de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, los propietarios o poseedores están obligados a dar el aviso de terminación de la obra ejecutada a la Alcaldía correspondiente; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.
11. Corresponde a la Dirección General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de



Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

Obra número 0915, así como determinar las medidas y sanciones que correspondan; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación.

12. El Sistema de Aguas de la Ciudad de México declaró la caducidad del trámite de Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos para el predio motivo de denuncia, toda vez que para las obras de reforzamiento hidráulico el Desarrollador no presentó la Fianza de Cumplimiento; por lo que la Subdirección de Verificación y Actualización del SACMEX ejecutó visita de inspección en donde constató, entre otros hechos, que el predio cuenta con sistema alternativo de captación de agua pluvial.
13. Corresponde a la Dirección de Servicios de Campo, Verificación y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de realizar visita de inspección en el predio objeto de denuncia, toda vez que se ejecutaron trabajos de construcción de una obra nueva, sin contar con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.
14. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por esta Entidad, no se percibieron vibraciones ni emisiones de partículas (polvos), pero se constató ruido generado por los trabajos constructivos, por lo que con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, se exhortó al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra a llevar a cabo las acciones necesarias, tendientes a reducir, evitar y/o minimizar las emisiones sonoras, de conformidad con lo establecido en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013.
15. En el reconocimiento de hechos más reciente realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató que la obra nueva de 18 niveles está totalmente concluida y parcialmente habitada.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-2000-SOT-852
Y acumulado PAOT-2019-4003-SOT-1513

La presente resolución, únicamente se circumscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa, a la Dirección General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones y a la Dirección de Servicios de Campo, Verificación y Conexiones del Sistema de Aguas, todos de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, a la Dirección General Jurídica y a la Dirección General de Gobierno, todas 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/MAZA

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 555265 0780 ext 13621

Página 27 de 27

