



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2571-SOT-652  
Y ACUMULADOS

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 AGO 2023

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 fracción II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-2571-SOT-652 y acumulados PAOT-2022-3595-SOT-956, PAOT-2022-3614-SOT-961, PAOT-2022-3615-SOT-962, PAOT-2022-3617-SOT-964, PAOT-2022-3618-SOT-965, PAOT-2022-3619-SOT-966, PAOT-2022-3622-SOT-967, PAOT-2022-3623-SOT-968 y PAOT-2022-4568-SOT-1205, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

#### ANTECEDENTES

Con fecha 12 de mayo de 2022, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso del suelo), conservación patrimonial, construcción (obra nueva) e impacto urbano, esto en los predios ubicados en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico Sur), números 4026, 4030, 4040, 4050, 4058, 4068, 4080 y 4146, todos en la Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de mayo de 2022.

Posteriormente, con fechas 27 de junio y 12 de agosto de 2022, nueve personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial, construcción (obra nueva), factibilidad de servicios e impacto de movilidad, esto en los predios ubicados en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico Sur), números 4026, 4030, 4040, 4050, 4058, 4068, 4080 y 4146, todos en la Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante los Acuerdos de fechas 11 de julio y 26 de agosto de 2022, respectivamente.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimiento de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento.

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), conservación patrimonial, construcción (obra nueva), factibilidad de servicios, impacto urbano e impacto de movilidad, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, la Ley de Movilidad, la Ley del Derecho, Disposición y Saneamiento del Agua, y el Reglamento de Construcciones y sus normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico, todos de la Ciudad de México.

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





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2571-SOT-652  
Y ACUMULADOS

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

### 1.-En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y conservación patrimonial.

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II, III y V de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las Normas de Ordenación**. -----

Asimismo, el artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Por otra parte, el artículo 48 de la multicitada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

El Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, define en el apartado 3 Instrumentos de Fomento, que para hacer efectiva la planeación urbana en la Ciudad de México, es necesario contar con procedimientos de actuación o gestión que articulan territorialmente las estrategias de gobierno y permiten concertar con los sectores social y privado las acciones e inversiones en obras y servicios, de acuerdo con las políticas y lineamientos que consignan los programas de desarrollo urbano. -----

Ahora bien, el Programa General en comento, establece en su apartado 3.1.1 Polígono de Actuación, que se podrán delimitar y constituir los Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación señaladas por el Programa General, estos instrumentos, **permiten relocalizar usos y destinos del suelo y aplicar la relotificación**, los cuales se aplican a través de Sistemas de Actuación Social, Privada y por Cooperación para el fomento y concertación de acciones, vinculados y regulados por la Administración Pública, dando prioridad a aquellos proyectos con una orientación social. **Este instrumento es susceptible de aplicación en Áreas con Potencial de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo**, para optimizar el aprovechamiento del suelo urbano con los usos e intensidad de construcción permitidos, de acuerdo a lo que señala la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

La Ley de desarrollo urbano de la Ciudad de México define a los polígono de actuación como una superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, que se determina en los Programas a solicitud de la Administración Pública, o a solicitud de los particulares, para la realización de proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos. -----

Al respecto, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, publicada el 15 de julio de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), establece en su artículo 76, que los polígonos de actuación se pueden constituir **por un predio o dos o más predios colindantes**, en cuyo caso será necesario presentar





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2571-SOT-652  
Y ACUMULADOS

una manifestación ante la Secretaría, por parte del o los propietarios del o los inmuebles ubicados en el mismo, así como por el perito en desarrollo urbano; y por dos o más predios no colindantes, en cuyo caso deberán ser autorizados por la Secretaría, por medio de un dictamen. -----

En comparación con lo anterior, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, establece que se podrán constituir Polígonos de Actuación, en las Áreas de Actuación, señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano. Estos instrumentos se aplican a través de Sistemas de Actuación que pueden ser de tipo social, privado o por cooperación, para el fomento y concertación de acciones, y son susceptibles de aplicación en áreas con potencial de reciclamiento y con potencial de desarrollo, para optimizar el aprovechamiento del Suelo Urbano con los usos e intensidad de construcción permitidos, de acuerdo a lo que señala la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento. -----

En los Polígonos de Actuación para la ejecución de proyectos específicos, se puede aplicar la relotificación y la relocalización de los usos y destinos del suelo dentro del mismo, sin rebasar los límites máximos permitidos de intensidad de construcción para cada uno de los usos permitidos. -----

El artículo 109 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano establece que: "El acuerdo por el que se apruebe la constitución del Polígono de Actuación determinará el sistema de actuación que debe llevarse a cabo dentro del Polígono y los nuevos lineamientos en términos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano".

Por otro lado, el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que las constancias, certificados, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, a los predios objeto de investigación les corresponde la zonificación H/2/70/R (Habitacional, 2 Niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre, Densidad Restringida: 1 vivienda por cada 1,000 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno). -----

Asimismo, les aplica la Norma de Ordenación por Vialidad Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) Tramo A – B de: Av. Observatorio a: Paseo del Pedregal, aplicándole a cada uno la zonificación HM/15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles de altura máxima, 20% de área libre mínima, Densidad Z: (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá).

Adicionalmente, les aplica la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, la cual establece que previamente al inicio de las obras deberán atenderse las recomendaciones para ampliaciones y/o construcciones nuevas de acuerdo al dictamen que para tales efectos emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, la cual deberá considerar la opinión de la Dirección General de Protección Civil y el área de Protección Civil de la propia Alcaldía. -----

En este sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se realizaron recorridos en los predios investigados a fin de constatar las actividades de obra, esto sobre Anillo Periférico Adolfo Ruiz Cortines; en este sentido, ubicados a la altura de los predios con nomenclatura 4026, 4030 y 4040 se constató una delimitación de los mismos por una barda de mampostería y enrejado cubierto por lonas, en este punto se observa al interior un inmueble preexistente de dos niveles de





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2571-SOT-652  
Y ACUMULADOS

altura del que se advierten intervenciones menores en acabados de muros y plafones, en la fachada del mismo se exhibe una lona que señala la Evaluación de Impacto Urbano, para el proyecto denominado "Conjunto de Usos Mixtos Jardines", al interior se advierten mallas plásticas y equipo con características de grúa de dimensiones menores sin que se observen actividades de construcción.

Siguiendo con el recorrido de los predios investigados, se constató una delimitación de tapias metálicas perteneciente a las nomenclaturas 4050 y 4058, sin que se constaten actividades de obra al interior, colindando al oriente se constataron los predios que pertenecen a las nomenclaturas 4068 y 4080 en donde se encuentran en funcionamiento agencias automotrices de las marcas "Ford", "Lincoln" y "Mazda", sin que se observen actividades de obra. Por último, ubicados en el predio con nomenclatura 4146 se constató un inmueble preexistente de un nivel de altura el cual se encuentra abandonado y no se observan actividades de obra.

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado.

En respuesta a lo anterior, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio objeto de investigación, presentó escrito en fecha 30 de agosto de 2022, en el cual realiza diversas manifestaciones, presentando como medio probatorio copia de los Certificados Únicos de Zonificación y Uso del Suelo para los predios investigados, los cuales fueron expedidos la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, los cuales certifican la zonificación H/2/70/R (Habitacional, 2 Niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre, Densidad Restringida: 1 vivienda por cada 1,000 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno); así como la zonificación HM/15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles de altura máxima, 20% de área libre mínima, Densidad Z: (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), tal y como se muestra en la siguiente tabla:

DOMICILIO	Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo - Folio	Superficie del Terreno	Zonificación conforme al PDDU - Álvaro Obregón	Zonificación conforme Norma de Ordenación por Vialidad
Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico Sur) 4026	19399-151RETE21	3,501.53 m <sup>2</sup>	H/2/70/R	HM/15/20/Z
Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico Sur) 4030	19402-151RETE21	3,318.50 m <sup>2</sup>		
Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico Sur) 4040	19401-151RETE21	3,317.88 m <sup>2</sup>		
Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico Sur) 4050	19403-151RETE21	3,377.17 m <sup>2</sup>		
Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico Sur) 4058	19400-151RETE21	3,000.00 m <sup>2</sup>		
Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico Sur) 4068	19429-151RETE21	4,251.78 m <sup>2</sup>		
Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico Sur) 4080	19434-151RETE21	4,251.78 m <sup>2</sup>		

Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo de los predios investigados

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2571-SOT-652  
Y ACUMULADOS

Por otra parte, presentó copia del Dictamen para la Constitución de Polígono de Actuación mediante el Sistema Privado, número SEDUVI/DGOU/D-POL/010/2021, de fecha 07 de julio de 2021, para los predios investigados, el cual fue emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con el Dictamen número SEDUVI/DGOU/D-POL/010/2021, con el cual se aprobó la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema Privado, de fecha 07 de julio de 2021 para los predios investigados, dentro del mismo Dictamen se realizó un análisis de las superficies de cada uno de los predios que conforman el polígono de actuación, desprendiéndose a partir la zonificación (conforme a la Norma de Ordenación por Vialidad), el área de desplante, el área libre y la superficie máxima de construcción, tal y como se muestra en la siguiente tabla: -----

DOMICILIO DE LOS PREDIOS	ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE DEL TERRENO	ÁREA DE DESPLANTE	ÁREA LIBRE	NIVELES	SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (CUANTIFICABLE)
Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico Sur) 4026	HM/15/20/Z (Por Norma de Vialidad)	3,501.53 m <sup>2</sup> (100%)	2,801.22 m <sup>2</sup> (80%)	700.31 m <sup>2</sup> (20%)	15	42,018.36 m <sup>2</sup>
Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico Sur) 4030		3,318.50 m <sup>2</sup> (100%)	2,654.80 m <sup>2</sup> (80%)	663.70 m <sup>2</sup> (20%)		39,822.00 m <sup>2</sup>
Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico Sur) 4040		3,317.88 m <sup>2</sup> (100%)	2,654.30 m <sup>2</sup> (80%)	663.58 m <sup>2</sup> (20%)		39,814.56 m <sup>2</sup>
Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico Sur) 4050		3,377.17 m <sup>2</sup> (100%)	2,701.74 m <sup>2</sup> (80%)	675.43 m <sup>2</sup> (20%)		40,526.04 m <sup>2</sup>
Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico Sur) 4058		3,000.00 m <sup>2</sup> (100%)	2,400.00 m <sup>2</sup> (80%)	600.00 m <sup>2</sup> (20%)		36,000.00 m <sup>2</sup>
Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico Sur) 4068		4,251.78 m <sup>2</sup> (100%)	3,401.42 m <sup>2</sup> (80%)	850.36 m <sup>2</sup> (20%)		51,021.36 m <sup>2</sup>
Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico Sur) 4080		4,251.78 m <sup>2</sup> (100%)	3,401.42 m <sup>2</sup> (80%)	850.36 m <sup>2</sup> (20%)		51,021.36 m <sup>2</sup>
SUBTOTAL	*	25,018.64 m <sup>2</sup>	20,014.00 m <sup>2</sup>	5,003.74 m <sup>2</sup>	*	300,223.68 m <sup>2</sup>
Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico Sur) 4146	HM/15/20/Z (Por Norma de Vialidad)	2,464.62 m <sup>2</sup> (100%)	1,971.70 m <sup>2</sup> (80%)	492.92 m <sup>2</sup> (20%)	15	29,575.44 m <sup>2</sup>
GRAN TOTAL	*	27,483.26 m <sup>2</sup>	21,986.60 m <sup>2</sup>	5,496.66 m <sup>2</sup>	*	329,799.12 m <sup>2</sup>

Tabla de superficies de los predios que conforman el polígono de actuación número SEDUVI/DGOU/D-POL/010/2021, de fecha 07 de julio de 2021.

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

Página 5 de 16





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2571-SOT-652  
Y ACUMULADOS

En razón de lo anterior, se tiene que la sumatoria de la superficie de terreno de todos los predios que conforman el polígono es de 27,483.26 m<sup>2</sup>, con un área de desplante total de 21,986.60 m<sup>2</sup>, un área libre total de 5,496.66 m<sup>2</sup>, y una superficie máxima de construcción (cuantificable) de 329,799.12 m<sup>2</sup>, esta última no deberá exceder al momento de relocalización los usos y destinos entre los predios del polígono. -----

Por lo que, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autorizo en el Dictamen número SEDUVI/DGOU/D-POL/010/2021, de fecha 07 de julio de 2021, la siguiente relocalización de los usos y destinos en los predios investigados: -----

DOMICILIO DE LOS PREDIOS	SUPERFICIE DEL TERRENO *	ÁREA MÁXIMA DE DESPLANTE	ÁREA LIBRE MINIMA	NIVELES	SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION	DENSIDAD
Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines 4026, 4030, 4040, 4050, 4058, 4068 y 4080	25,018.64 m <sup>2</sup> (91.03 %)	19,784.0516 m <sup>2</sup> (71.99 %)	5,234.5884 m <sup>2</sup> (19.05 %)	Del nivel 1 a 5 <u>Estacionamiento</u>	66,336.4239 m <sup>2</sup>	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)
				Del nivel 1 al 40 <u>Habitacional Mixto</u>	289,259.0257 m <sup>2</sup> S.N.B	
					4,540.0943 m <sup>2</sup> B.N.B Habitables	
Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines 4146	2,464.62 m <sup>2</sup> (8.97 %)	1,971.70 m <sup>2</sup> (7.17 %)	492.92 m <sup>2</sup> (1.79 %)	Del nivel 1 al 5 <u>Estacionamiento</u>	8,412.96 m <sup>2</sup>	
				Del nivel 1 al 42 <u>Habitacional Mixto</u>	36,000.00 m <sup>2</sup>	
GRAN TOTAL	27,483.26 m <sup>2</sup> (100 %)	21,755.7516 m <sup>2</sup> (79.16 %)	5,727.5084 m <sup>2</sup> (20.84 %)		329,799.12 m <sup>2</sup>	

Polígono de actuación número SEDUVI/DGOU/D-POL/010/2021, de fecha 07 de julio de 2021.

Por lo que al realizar el análisis del dictamen número SEDUVI/DGOU/D-POL/010/2021, mediante el cual se constituyó el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, se desprende que para los predios ubicados en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines números 4026, 4030, 4040, 4050, 4058, 4068 y 4080, el polígono de actuación tiene como fin disminuir el área de desplante de 20,014.9000 m<sup>2</sup> a 19,784.0516 m<sup>2</sup>, lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 5,234.5884 m<sup>2</sup>, en un conjunto consistente en un basamento de 5 niveles (P.B. + 4 niveles), para uso de estacionamiento (66,336.4239 m<sup>2</sup>), dividido en dos fases sobre el cual se desplanta 6 torres de hasta 35 niveles (P.B. + 34 niveles + azotea); relocalizando 175,049.6265 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo de los primeros 15 niveles hacia los niveles 16 al 40 y azotea, manteniendo 293,799.1200 m<sup>2</sup> de los 300,223.6800 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación, y relocalizando 6,424.5600 m<sup>2</sup> con uso HM (Habitacional Mixto) al predio de Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 4146. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2571-SOT-652  
Y ACUMULADOS

Asimismo, la relocalización de usos y destinos del suelo del predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 4146, consiste en mantener un área de desplante de 1,971.70 m<sup>2</sup>, en una edificación consistente en un basamento de 5 niveles (P.B. + 4 niveles), para uso de estacionamiento, sobre el cual se desplata una torre de 35 niveles (P.B. + 34 niveles), que únicamente para efectos del Dictamen mencionado se cuantificaran como 37 niveles sobre nivel de banquetta, toda vez que los niveles 3 y 16 de la torre tienen una altura de entrepiso superior a la permitida por la Norma General de Ordenación número 7, relocalizando 6,424.5600 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo con uso HM (Habitacional Mixto) de los predios ubicados en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines números 4026, 4030, 4040, 4050, 4058, 4068 y 4080, manteniendo una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 44,412.9600 m<sup>2</sup>; 35,877.9800 m<sup>2</sup> para uso de hotel, oficinas y habitacional, 122.0200 m<sup>2</sup> para uso exclusivo de acceso a niveles superiores (29,575.4400 m<sup>2</sup> establecidos por la zonificación y 6,424.5600 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo relocalizados de los predios ubicados en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines números 4026, 4030, 4040, 4050, 4058, 4068 y 4080), y 8,412.9600 m<sup>2</sup> para uso exclusivo de estacionamiento. En conjunto, los predios mantendrán una superficie máxima de construcción permitida habitable de 329,799.1200 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo con uso de HM (Habitacional Mixto).

Es importante señalar que, tanto la superficie de construcción del basamento de 5 niveles para estacionamiento de los predios ubicados en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines números 4026, 4030, 4040, 4050, 4058, 4068 y 4080 (66,336.4239 m<sup>2</sup>), y el basamento de 5 niveles para estacionamiento del predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 4146 (8,412.9600 m<sup>2</sup>), no cuantificaran para el potencial constructivo, toda vez que los predios investigados son susceptibles de aplicación del Instrumento de Fomento: Niveles de construcción para estacionamiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, el cual establece lo siguiente:

"(...)

*Los niveles para estacionamiento por encima del nivel de banquetta no cuantifican para el potencial constructivo, acatando lo dispuesto en la Norma de Ordenación Particular para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, de este Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.*

(...)"

En suma, el Dictamen número SEDUVI/DGOU/D-POL/010/2021, de fecha 07 de julio de 2021, determinó factible para los predios ubicados en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines números 4026, 4030, 4040, 4050, 4058, 4068 y 4080, disminuir el área de desplante de 20,014.9000 m<sup>2</sup> a 19,784.0516 m<sup>2</sup>, lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 5,234.5884 m<sup>2</sup>, relocalizando 175,049.6265 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo de los primeros 15 niveles hacia los niveles 16 al 40 y azotea, manteniendo 293,799.1200 m<sup>2</sup> de los 300,223.6800 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación, y relocalizando 6,424.5600 m<sup>2</sup> con uso HM (Habitacional Mixto) al predio de Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 4146, mientras que este último predio, se determinó mantener un área de desplante de 1,971.70 m<sup>2</sup>, relocalizando 6,424.5600 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo con uso HM (Habitacional Mixto) de los predios antes mencionados hacia los niveles 16 al 40, tal y como se muestra a continuación.

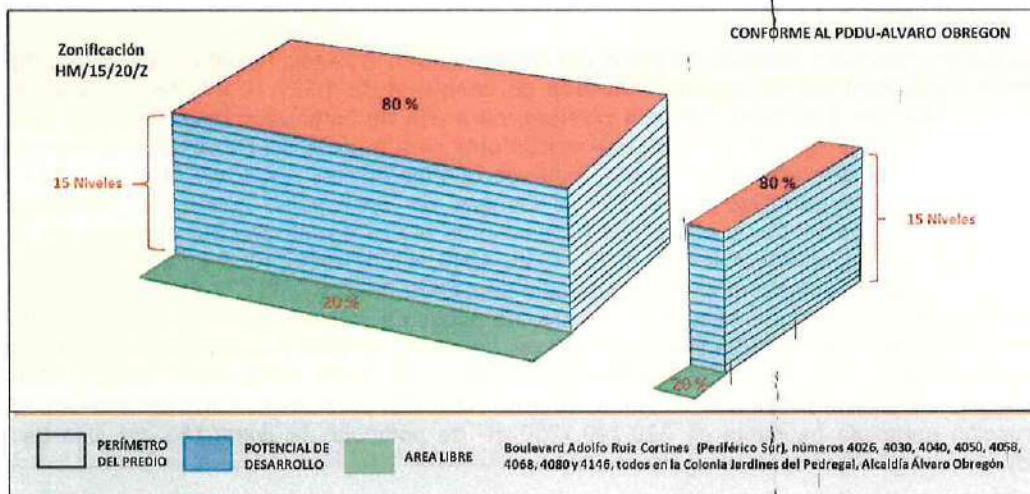




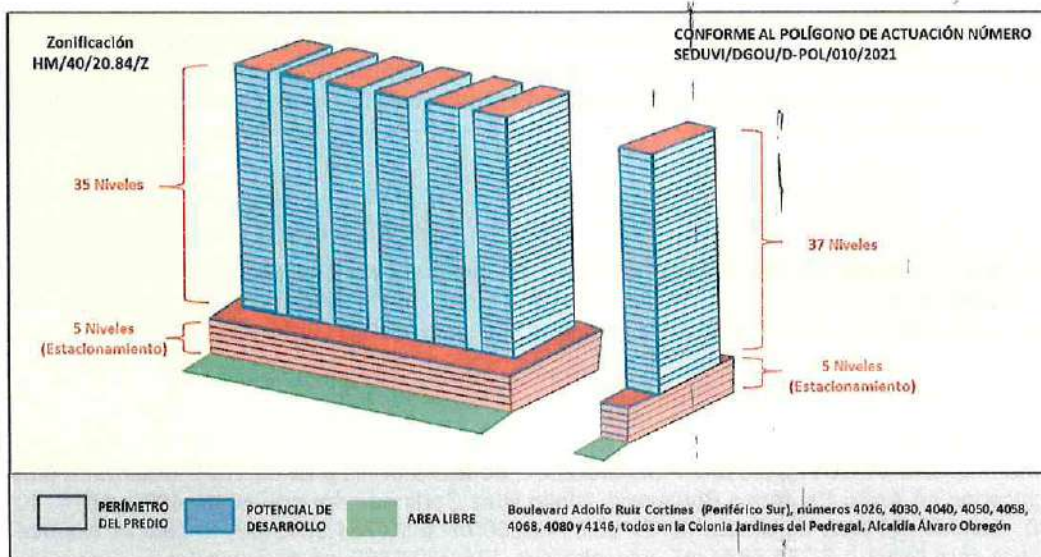
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2571-SOT-652  
Y ACUMULADOS



Grafica de las superficies conforme a la zonificación (Norma de Ordenación sobre vialidad)



Grafica de las superficies conforme al Dictamen número SEDUVI/DGOU/D-POL/010/2021

No obstante a lo anterior, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, en el apartado Instrumentos de Fomento, así como el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) disponen que se podrán constituir Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación señaladas en este último, siendo susceptibles de aplicación únicamente las áreas con potencial de desarrollo y potencial de reciclamiento; esto, con la finalidad de optimizar el aprovechamiento del suelo urbano con los usos e intensidad de construcción.



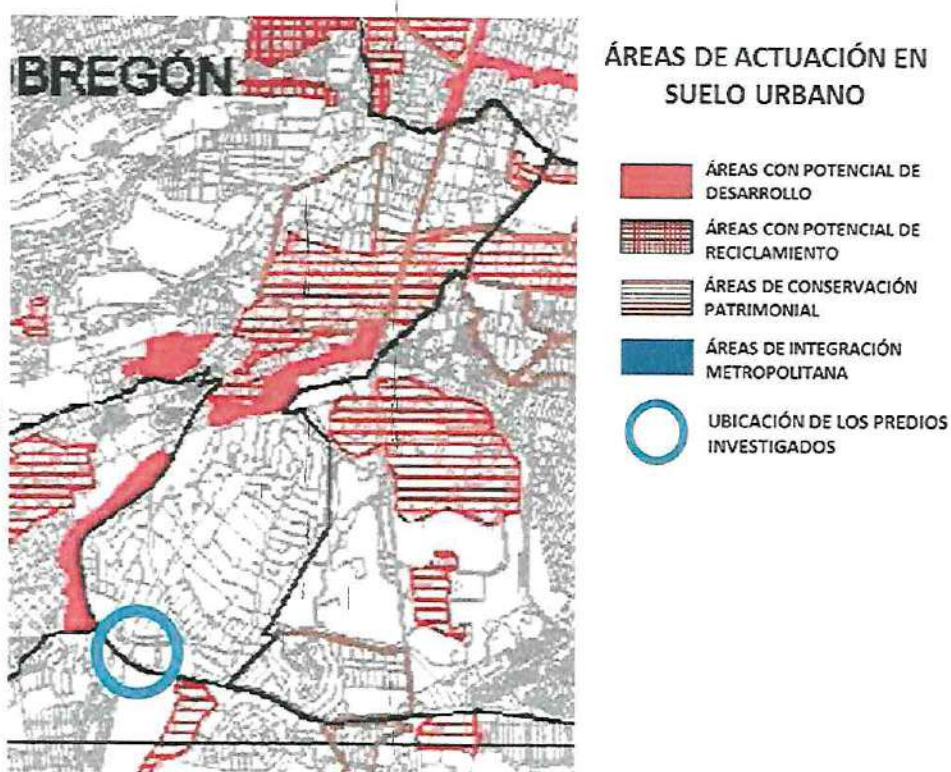


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2571-SOT-652  
Y ACUMULADOS

En este sentido, del análisis al Plano E 12 "Áreas de Actuación", que forma parte del Programa General de Desarrollo Urbano, y que fue publicado mediante Decreto el 21 de enero de 2005 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, se desprende que ninguno de los predios que conforman el Polígono de Actuación se encuentra en alguna de las áreas susceptibles de aplicación de dicho instrumento (áreas con potencial de desarrollo y reciclamiento), tal y como se muestra en la siguiente imagen: -----



Plano del Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

A mayor abundamiento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón establece tres áreas con potencial de desarrollo de las cuales, la primera se denomina "Carola", (con superficie de 127.33 ha.); la segunda denominada "San Jerónimo" (con superficie de 34.35 ha); y la tercera denominada "Glaciar" (con superficie de 28.24 ha). Por otra parte, establece dos áreas con potencial de reciclamiento de las cuales, la primera se denomina "Alfonso XIII" (con superficie de 97.74 ha); y la segunda denominada "Merced Gómez" (con superficie de 15.85 ha). -----

Dichas áreas de actuación con potencial de desarrollo y de reciclamiento coinciden con las áreas de actuación previstas en el Plano E 12 "Áreas de Actuación", el cual forma parte del Programa General de Desarrollo Urbano, tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2571-SOT-652  
Y ACUMULADOS

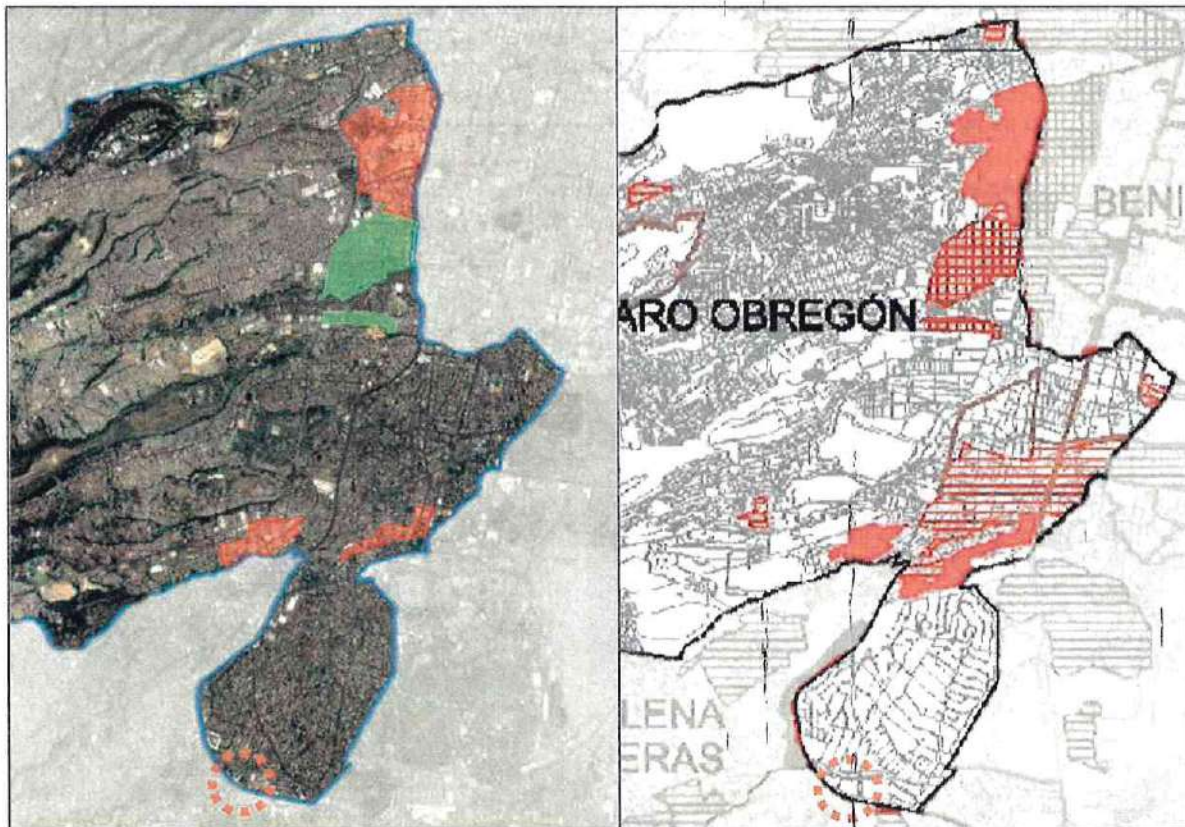


Foto Satelital obtenida de Google Earth Pro, Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo y Reciclamiento conforme al PDDU – Álvaro Obregón

PLANO E-12 "Áreas de Actuación" del PGDU

ÁREAS DE ACTUACIÓN EN  
SUELO URBANO

-  ÁREAS CON POTENCIAL DE DESARROLLO
-  ÁREAS CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO
-  DELIMITACIÓN DE LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN
-  UBICACIÓN DE LOS PREDIOS INVESTIGADOS

ÁREAS DE ACTUACIÓN EN  
SUELO URBANO

-  ÁREAS CON POTENCIAL DE DESARROLLO
-  ÁREAS CON POTENCIAL DE RECICLAMIENTO
-  ÁREAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL
-  ÁREAS DE INTEGRACIÓN METROPOLITANA
-  UBICACIÓN DE LOS PREDIOS INVESTIGADOS





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2571-SOT-652  
Y ACUMULADOS

En consecuencia, el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/DGOU/D-POL/010/2021, de fecha 07 de julio de 2021, fue emitido mediando error y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano, el Programa General de Desarrollo Urbano, ambos de la Ciudad de México, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----

Por cuanto hace a la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, a solicitud de esa Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que no cuenta con antecedente alguno de emisión de opinión técnica de riesgo para los predios investigados. Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Álvaro Obregón informó que no cuenta con antecedente alguno de solicitud de opinión técnica de riesgo en materia de protección civil para los predios investigados. -----

Ahora bien, la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, informo que cuenta con una Prevención al proyecto constructivo denominado "Be Grand Pedregal", para los predios investigados, toda vez que requiere de elementos para emitir una opinión técnica. -----

Respecto a la materia de conservación patrimonial, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2837/2022, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que **los predios investigados se localizan fuera de las Áreas de Conservación Patrimonial**, indicado en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----

En conclusión, el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/DGOU/D-POL/010/2021, de fecha 07 de julio de 2021, fue emitido mediando error y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano, el Programa General de Desarrollo Urbano, ambos de la Ciudad de México, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, toda vez que los predios que lo conforman no se encuentran dentro de las áreas susceptibles de aplicación de dicho instrumento. Asimismo, los predios investigados se localizan fuera de las Áreas de Conservación Patrimonial. Por otra parte, si bien los predios investigados no cuentan con los dictámenes correspondientes conforme a la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, lo cierto es que durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de obra. -----

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/DGOU/D-POL/010/2021, de fecha 07 de julio de 2021, el Acuerdo por el que se aprueba el mismo, así como los Certificados Únicos de Zonificación y Uso del Suelo con números de folio 19399-151RETE21, 19402-151RETE21, 19401-151RETE21, 19403-151RETE21, 19400-151RETE21, 19429-151RETE21 y 19434-151RETE21, y los demás que se hayan emitido con base en los citados instrumentos, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

## 2.-En materia de construcción (obra nueva).

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2022-2571-SOT-652  
Y ACUMULADOS

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se realizaron recorridos en los predios investigados a fin de constatar las actividades de obra, esto sobre Anillo Periférico Adolfo Ruiz Cortines; en este sentido, ubicados a la altura de los predios con nomenclatura 4026, 4030 y 4040 se constató una delimitación de los mismos por una barda de mampostería y enrejado cubierto por lonas, en este punto se observa al interior un inmueble preexistente de dos niveles de altura del que se advierten intervenciones menores en acabados de muros y plafones, en la fachada del mismo se exhibe una lona que señala la Evaluación de Impacto Urbano, para el proyecto denominado "Conjunto de Usos Mixtos Jardines", al interior se advierten mallas plásticas y equipo con características de grúa de dimensiones menores sin que se observen actividades de construcción. -----

Siguiendo con el recorrido de los predios investigados, se constató una delimitación de tapias metálicas perteneciente a las nomenclaturas 4050 y 4058, sin que se constaten actividades de obra al interior, colindando al oriente se constataron los predios que pertenecen a las nomenclaturas 4068 y 4080 en donde se encuentran en funcionamiento agencias automotrices de las marcas "Ford", "Lincoln" y "Mazda", sin que se observen actividades de obra. Por último, ubicados en el predio con nomenclatura 4146 se constató un inmueble preexistente de un nivel de altura el cual se encuentra abandonado y no se observan actividades de obra. -----

A mayor abundamiento, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Álvaro Obregón informó que solo cuenta para el predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 4146, con Licencia de Construcción Especial en modalidad de Demolición número V.U.06/014/2019/01, con prorrogas números V.U.04/027/2019/01 y V.U.04/034/2019/01. No obstante a lo anterior, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de obra en dicho predio. -----

En conclusión, el predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 4146, cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de Demolición número V.U.06/014/2019/01, con prorrogas números V.U.04/027/2019/01 y V.U.04/034/2019/01. No obstante a lo anterior, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de obra en dicho predio ni en los demás predios investigados. -----

#### 4.- En materia de impacto urbano, impacto de movilidad y factibilidad de servicios.

De conformidad con el artículo 85 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones causadas al entorno urbano o urbano ambiental por algún proyecto público o privado en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, integración y/o compensación, considerando que la programación de la ejecución sea correspondiente con el avance de obra. --

En este sentido, el dictamen de impacto urbano se requiere para la ejecución de las siguientes obras: -----

"(...)

- I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción; -----
- II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 metros cuadrados de construcción; -----
- III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción -----
- IV. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10. -----

(...)"





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2571-SOT-652  
Y ACUMULADOS

Del mismo modo, la Norma General de Ordenación número 19, establece que previo al registro de manifestación de construcción, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan ejecutar proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m<sup>2</sup> de construcción, o proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m<sup>2</sup>), requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental. -----

Por otra parte, el artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México vigente, dispone que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación. -----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con la solicitud de Dictamen de Impacto Urbano con el número de folio 15632-121RETE22, de fecha 15 de junio de 2022, para los predios investigados, el cual hasta la fecha se encuentra en etapa de análisis y evaluación técnico-jurídico. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México informó que cuenta con la solicitud de opinión técnica en modalidad de movilidad al Estudio de Impacto Urbano solicitado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/1139/2022, misma que se encuentra en proceso de revisión, referente al proyecto que se pretende ejecutar en los predios investigados. -----

Por cuanto hace a la factibilidad de servicios, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que emitió opinión técnica en sentido negado, para el Estudio de Impacto Urbano en modalidad hidráulica, con oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-00322/DGSU/2022, para los predios investigados. -----

En conclusión, los predios investigados cuentan con la solicitud de Dictamen de Impacto Urbano con el número de folio 15632-121RETE22, de fecha 15 de junio de 2022, la cual se encuentra en etapa de análisis y evaluación técnico-jurídica. Asimismo, cuenta con la solicitud de opinión técnica en modalidad de movilidad al Estudio de Impacto Urbano solicitado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/1139/2022, mismo que se encuentra en proceso de revisión. Por otra parte, los predios investigados cuentan con la opinión técnica en sentido negado, para el Estudio de Impacto Urbano en modalidad hidráulica, con oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-00322/DGSU/2022. -----

No obstante, atendiendo a lo determinado en el apartado 1 "En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y conservación patrimonial", corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, negar la autorización de la solicitud de Dictamen de Impacto Urbano con el número de folio 15632-121RETE22, de fecha 15 de junio de 2022, para los predios investigados, en caso de haber realizado dicho trámite con el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/DGOU/D-POL/010/2021, de fecha 07 de julio de 2021, toda vez que dicho acto fue emitido mediando error y en contravención a las disposiciones normativas. -----

Asimismo, Corresponde a la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México emitir opinión técnica negativa en modalidad de movilidad al Estudio de Impacto Urbano solicitado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/1139/2022, en caso de haber realizado dicho trámite con el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/DGOU/D-POL/010/2021, de fecha 07 de julio de 2021. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2022-2571-SOT-652  
Y ACUMULADOS

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, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, a los predios ubicados en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico Sur), números 4026, 4030, 4040, 4050, 4058, 4068, 4080 y 4146, todos en la Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, les corresponde la zonificación **H/2/70/R** (Habitacional, 2 Niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre, Densidad Restringida: 1 vivienda por cada 1,000 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno).

Asimismo, les aplica la Norma de Ordenación por Vialidad Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) Tramo A – B de: Av. Observatorio a: Paseo del Pedregal, aplicándole a cada uno la zonificación **HM/15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles de altura máxima, 20% de área libre mínima, Densidad Z: (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá).

Adicionalmente, les aplica la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, la cual establece que previamente al inicio de las obras deberán atenderse las recomendaciones para ampliaciones y/o construcciones nuevas de acuerdo al dictamen que para tales efectos emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, la cual deberá considerar la opinión de la Dirección General de Protección Civil y el área de Protección Civil de la propia Alcaldía.

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se realizaron recorridos en los predios investigados a fin de constatar las actividades de obra, esto sobre Anillo Periférico Adolfo Ruiz Cortines; en este sentido, ubicados a la altura de los predios con nomenclatura 4026, 4030 y 4040 se constató una delimitación de los mismos por una barda de mampostería y enrejado cubierto por lonas, en este punto se observa al interior un inmueble preexistente de dos niveles de altura del que se advierten intervenciones menores en acabados de muros y plafones, en la fachada del mismo se exhibe una lona que señala la Evaluación de Impacto Urbano, para el proyecto denominado "Conjunto de Usos Mixtos Jardines", al interior se advierten mallas plásticas y equipo con características de grúa de dimensiones menores sin que se observen actividades de construcción.

Siguiendo con el recorrido de los predios investigados, se constató una delimitación de tapiales metálicos perteneciente a las nomenclaturas 4050 y 4058, sin que se constaten actividades de obra al interior, colindando al oriente se constataron los predios que pertenecen a las nomenclaturas 4068 y 4080 en donde se encuentran en funcionamiento agencias automotrices de las marcas "Ford", "Lincoln" y "Mazda", sin que se observen actividades de obra. Por último, ubicados en el predio con nomenclatura 4146 se constató un inmueble preexistente de un nivel de altura el cual se encuentra abandonado y no se observan actividades de obra.





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2571-SOT-652  
Y ACUMULADOS

3. El Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/DGOU/D-POL/010/2021, de fecha 07 de julio de 2021, fue emitido mediando error y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano, el Programa General de Desarrollo Urbano, ambos de la Ciudad de México, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, toda vez que los predios que lo conforman no se encuentran dentro de las áreas susceptibles de aplicación de dicho instrumento. Asimismo, los predios investigados se localizan fuera de las Áreas de Conservación Patrimonial. Por otra parte, si bien los predios investigados no cuentan con los dictámenes correspondientes conforme a la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, lo cierto es que durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de obra. -----
4. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/DGOU/D-POL/010/2021, de fecha 07 de julio de 2021, el Acuerdo por el que se aprueba el mismo, así como los Certificados Únicos de Zonificación y Uso del Suelo con números de folio 19399-151RETE21, 19402-151RETE21, 19401-151RETE21, 19403-151RETE21, 19400-151RETE21, 19429-151RETE21 y 19434-151RETE21, y los demás que se hayan emitido con base en los citados instrumentos, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
5. El predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 4146, cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de Demolición número V.U.06/014/2019/01, con prorrogas números V.U.04/027/2019/01 y V.U.04/034/2019/01. No obstante a lo anterior, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de obra en dicho predio ni en los demás predios investigados. -----
6. Los predios investigados cuentan con la solicitud de Dictamen de Impacto Urbano con el número de folio 15632-121RETE22, de fecha 15 de junio de 2022, la cual se encuentra en etapa de análisis y evaluación técnico-jurídica. Asimismo, cuenta con la solicitud de opinión técnica en modalidad de movilidad al Estudio de Impacto Urbano solicitado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/1139/2022, mismo que se encuentra en proceso de revisión. Por otra parte, los predios investigados cuentan con la opinión técnica en sentido negado, para el Estudio de Impacto Urbano en modalidad hidráulica, con oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-00322/DGSU/2022. -----
7. No obstante, atendiendo a lo determinado en el apartado 1 "En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y conservación patrimonial", corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, negar la autorización de la solicitud de Dictamen de Impacto Urbano con el número de folio 15632-121RETE22, de fecha 15 de junio de 2022, para los predios investigados, en caso de haber realizado dicho trámite con el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/DGOU/D-POL/010/2021, de fecha 07 de julio de 2021, toda vez que dicho acto fue emitido mediando error y en contravención a las disposiciones normativas. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2571-SOT-652  
Y ACUMULADOS

8. Corresponde a la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México emitir opinión técnica negativa en modalidad de movilidad al Estudio de Impacto Urbano solicitado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/1139/2022, en caso de haber realizado dicho trámite con el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/DGOU/D-POL/010/2021, de fecha 07 de julio de 2021. --

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y la Secretaría de Movilidad, ambos de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**TERCERO.-** Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANCMVPB/JLB