



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-3710-SOT-1435
y acumulado PAOT-2020-2125-SOT-518

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 SEP 2022**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3710-SOT-1435 y acumulado PAOT-2020-2125-SOT-518, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de septiembre de 2019, se recibió una denuncia ciudadana, así como el día 9 de agosto de 2020 se remitió a esta Subprocuraduría por correo electrónico, otra denuncia ciudadana, misma que se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021, mediante las cuales dos 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva, uso y ocupación), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Av. Tamaulipas número 1217, Colonia Estado de Hidalgo, Alcaldía Álvaro Obregón; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fecha 25 de septiembre de 2019 y 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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, VII, 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.

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



Expediente: PAOT-2019-3710-SOT-1435
y acumulado PAOT-2020-2125-SOT-518

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (impacto urbano) e impacto ambiental, por lo cual se realizó el estudio correspondiente y se emitió el Acuerdo de Ampliación de Hechos Investigados de fecha 10 de febrero de 2020, de conformidad con el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

Es importante mencionar que, el predio objeto de investigación se integra de la fusión de tres predios de conformidad con la Licencia de Fusión número AO/F/04/2016 expedida el 12 de febrero de 2016, la cual contempla a los predios ubicados en Av. Tamaulipas números 1209, 1217 y 1235, de la Colonia Estado de Hidalgo, Alcaldía Álvaro Obregón, los cuales tienen una superficie total de 30,000 m².

Imagen 1 - Localización del predio objeto de investigación.



Fuente: Sobre posición de las bases web SIG-SEDUVI y Cartográfica

Asimismo, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0751-2016 de fecha de expedición 22 de febrero de 2016, se asigna a dicho inmueble el número oficial en Av. Tamaulipas número 1217, Colonia Estado de Hidalgo, Alcaldía Álvaro Obregón, en consecuencia, para efecto de la presente investigación, se entenderá que los hechos denunciados se ubican en dicho predio con una superficie de una superficie total de 30,000 m².

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias desarrollo urbano (zonificación e impacto), construcción (obra nueva, uso y ocupación) e impacto ambiental, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Av. Tamaulipas número 1217, Colonia Estado de Hidalgo, Alcaldía Álvaro Obregón, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones



Expediente: PAOT-2019-3710-SOT-1435
y acumulado PAOT-2020-2125-SOT-518

y sus Normas Técnicas Complementarias, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra asimismo el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, las anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano).

1.1 – Zonificación.

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.-----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México. -----

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio ubicado en Av. Tamaulipas número 1217, Colonia Estado de Hidalgo, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponden las zonificaciones **H/5/30/A** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Alta: 1 vivienda por cada 33.00 m² de la superficie total del terreno), **E/2/40** (Equipamiento Público y Privado, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre) y **AV** (Áreas Verdes). -----

Adicionalmente, la Norma de Ordenación sobre vialidad Avenida Tamaulipas, Santa Lucía, del Rosal Tramo E – F de Avenida de los Poetas a Alta Tensión, le concede la zonificación **HM/4/30/M** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50.00 m² de la superficie total de terreno). -----

Es de señalar que de la consulta al Programa de referencia, al predio denunciado le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación: -----

La Norma General de Ordenación – “Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio”, la cual señala “(...) De acuerdo al proyecto, se podrá aplicar el instrumento de desarrollo urbano denominado Polígono de Actuación, que permite, al tratarse de más de dos predios, la relocalización de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-3710-SOT-1435
y acumulado PAOT-2020-2125-SOT-518

usos y la modificación de la altura, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida. (...)”

Además y toda vez que dicho predio se localiza en Área de Valor Ambiental está sujeto a la Norma General de Ordenación 16 – “Predios con dos o más zonificaciones, cuando una de ellas sea Área de Valor Ambiental (AV) o Espacio Abierto (EA)”, la cual establece lo siguiente:

“(...) Los predios con dos o más zonificaciones siendo una de ellas Área de Valor Ambiental (AV) o Espacio Abierto (EA) estarán sujetos a la normatividad correspondiente a cada una de las zonificaciones. Adicionalmente, estos predios se sujetarán a lo que establecen las Normas de Ordenación Generales números 2 y 3, para definir el coeficiente de ocupación del suelo y el coeficiente de utilización del suelo, así como la fracción donde se permite y prohíbe la construcción.

La construcción se deberá localizar fuera del área zonificada como AV y EA.

Para el cumplimiento del porcentaje de área libre establecida en los Programas de Desarrollo Urbano, no se contabilizará la superficie zonificada como AV y EA.

Para definir la superficie aprovechable con predios que colinden con áreas verdes, espacios abiertos o áreas de valor ambiental, se requerirá de un procedimiento de delimitación de zonas. (...)”

Aunado a lo anterior, colinda con la Zona Federal de la Barranca Jalapa, por lo que está sujeto a la Norma General de Ordenación 21 – “Barrancas”, la cual establece que “(...) Para los predios que limitan con barrancas se requiere solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la delimitación de la zonas, con el fin de determinar el área susceptible a desarrollar (...)”.

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio denunciado, diligencias durante las cuales, en un primer reconocimiento se observó un cuerpo constructivo de 15 niveles en etapa de obra blanca. Posteriormente se observó dicha torre de 15 niveles concluida en su totalidad y habitada parcialmente.

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante legal, Poseedor y/o Responsable del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Sin que se al momento de la emisión de la presente Resolución se haya dado respuesta.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría giro el oficio PAOT-05-300/300-842-2020 de fecha 11 de febrero de 2020, a la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a fin de solicitar la zonificación aplicable, los Dictámenes de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, así como los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo expedidos con la aplicación de Dictamen para la



Expediente: PAOT-2019-3710-SOT-1435
y acumulado PAOT-2020-2125-SOT-518

Constitución de Polígono de Actuación. En respuesta mediante el oficio número SEDUVI/DGCAU/1172/2020 de fecha 28 de julio de 2020, remitió en lo siguiente: _____

- Copia simple del Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0242/13 de fecha 22 de marzo de 2013, relacionado con el predio Av. Tamaulipas 1217, Colonia Estado de Hidalgo, Delegación (ahora Alcaldía) Álvaro Obregón. _____
- Copia simple del Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0243/13 de fecha 22 de marzo de 2013, relacionado con el predio Av. Tamaulipas 1209, Colonia Estado de Hidalgo, Delegación (ahora Alcaldía) Álvaro Obregón. _____
- Copia simple del Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0244/13 de fecha 22 de marzo de 2013, relacionado con el predio Av. Tamaulipas 1235, Colonia Estado de Hidalgo, Delegación (ahora Alcaldía) Álvaro Obregón. _____
- Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 13344-151PEJO16 de fecha 9 de marzo de 2016, el cual certifica las zonificaciones H/5/30/A, E/2/40 y AV, así como Norma de Ordenación sobre vialidad Avenida Tamaulipas la cual le concede la zonificación HM/4/30/M, además de los Dictámenes de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano citados. _____
- Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 75933-151PEJO16 de fecha 10 de noviembre de 2016, el cual certifica las zonificaciones H/5/30/A, E/2/40 y AV, así como Norma de Ordenación sobre vialidad Avenida Tamaulipas la cual le concede la zonificación HM/4/30/M, además de los Dictámenes de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano y del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación referido en cuya zonificación Habitacional se plantea un proyecto de 4 torres de 15 niveles para albergar hasta 360 viviendas, cuya superficie máxima de construcción es de 40,586.049 m² y habitable bajo nivel de banquetas 956.420 m², superficie de desplante de 3,649.410 m² y 8,219.867 m² de área libre, en la zonificación Área Verde se pretende una superficie máxima de construcción de 709.928 m² s.n.b.; mientras que la Zona Federal libre de construcción. _____
- Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 9899-151PEJO18 de fecha 9 de marzo de 2018, el cual certifica las zonificaciones H/5/30/A, E/2/40 y AV, así como Norma de Ordenación sobre vialidad Avenida Tamaulipas la cual le concede la zonificación HM/4/30/M, además de los Dictámenes de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano y del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación referido en cuya zonificación Habitacional se plantea un proyecto de 4 torres de 15 niveles para albergar hasta 360 viviendas, cuya superficie máxima de construcción es de 40,586.049 m² y habitable bajo nivel de banquetas 956.420 m², superficie de desplante de 3,649.410 m² y 8,219.867 m² de área libre, en la zonificación Área Verde se pretende una



Expediente: PAOT-2019-3710-SOT-1435
y acumulado PAOT-2020-2125-SOT-518

superficie máxima de construcción de 709.928 m² s.n.b.; mientras que la Zona Federal libre de construcción.

Al respecto, del análisis realizado a los Dictámenes de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, se desprende lo siguiente:

Predio	Superficie por zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie Máxima de Construcción
			m ²	m ²	m ²
Tamaulipas 1217 10,000 m ² SEDUVI/CGDAU/DGDU /0242/13	H/5/30/A 3,419.876 m ²	5	1,025.9625 (30.00%)	2,393.9125 (70.00%)	11,969.5625
	AV 6,580.125 m ²	---	6,580.125	-----	-----
	*Zona Federal		*(1,027.091)		
Tamaulipas 1209 10,000 m ² SEDUVI/CGDAU/DGDU /0243/13	E/2/40 3,658.053 m ²	2	1,463.2212 (40.00%)	2,194.8318 (60.00%)	4,389.6636
	AV 6,341.947 m ²	---	6,341.947	-----	-----
	*Zona Federal		*(1,907.985)		
Tamaulipas 1235 10,000 m ² SEDUVI/CGDAU/DGDU /0244/13	H/5/30/A 4,791.349 m ²	5	1,437.4047	3,353.9443	16,769.7215
	AV 5,208.651 m ²	---	5,208.651	-----	-----
	*Zona Federal		*(997.082)		
EN CONJUNTO Tamaulipas 1217 30,000 m ²	H/5/30/A 8,211.224 m ²	5	2,463.3672 (30.00%)	5,747.8568 (70.00%)	28,739.284
	E/2/40 3,658.053 m ²	2	1,463.2212 (40.00%)	2,194.8318 (60.00%)	4,389.6636
	AV 18,130.723 m ²	---	17,677.454 (97.50%)**	453.268 (2.50%)**	453.268
	*Zona Federal		*(3,932.158)		

*Es importante señalar que en la superficie de la zonificación AV, se encuentra contemplada la Zona Federal.

**En la zonificación Áreas de Valor Ambiental (AV), el área total construida podrá ser de hasta el 5% de la superficie del predio y el área de desplante podrá ser de hasta el 2.5%, de conformidad con la Norma General De Ordenación 6.

Por otra parte, en atención a la solicitud realizada en el oficio PAOT-05-300/300-840-2020 de fecha 11 de febrero de 2020, por esta Procuraduría, la entonces Dirección de Instrumentos y Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/267/2020 de fecha 24 de febrero de 2020, remitió en copia certificada el Dictamen y Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2016 y SEDUVI/DGDU/A-POL/051/2016 ambos de fecha 22 de agosto de 2016, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 13344-151PEJO16 de fecha 9 de marzo de 2016, para el predio ubicado en Avenida Tamaulipas número 1217, Colonia Estado Hidalgo, Delegación (ahora Alcaldía) Álvaro Obregón, para un proyecto de construcción de 4 torres de 15 niveles para albergar hasta 360 viviendas, cuya superficie de construcción cuantificable es de 41,542.425 m²,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-3710-SOT-1435
y acumulado PAOT-2020-2125-SOT-518

superficie de desplante de 3,649.049 m² (30.75%) y 8,219.867 m² (69.25%) de área libre en el área con zonificación habitacional, en el área con zonificación Área Verde una construcción de 709.928 m² sobre nivel de banquetta; mientras que la Zona Federal libre de construcción. -----

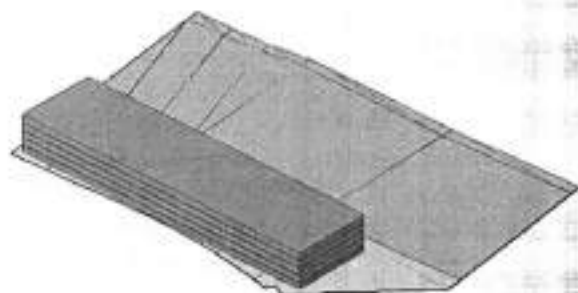
Lo anterior, gráficamente se traduce de la siguiente manera: -----

ELEMENTOS DE COMPARACIÓN	AVENIDA TAMAULIPAS NÚMERO 1217, COLONIA ESTADO DE HIDALGO, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN					
	*Zonificación: H/5/30/A y AV			Dictamen para Constitución del Polígono de Actuación, Mediante el Sistema de Actuación Privado SEDUVI/CGDU/A-POL/051/2016 de fecha 22 de agosto de 2016		
Superficie del terreno	Habitacional: 11,869.277 m ²	Área Verde: 14,198.565 m ²	Zona Federal: 3,932.158 m ²	Habitacional: 11,869.277 m ²	Área Verde: 14,198.565 m ²	Zona Federal: 3,932.158 m ²
Área de Desplante	8,308.4939 (70.09%)	354.964 m ² ** (2.50%)	-----	3,649.410 m ² (30.75%)	354.964 m ² ** (2.50%)	-----
Área Libre	3,560.7831 (30.00%)	13,843.601 m ² ** (97.50%)	3,932.158 m ²	8,219.867 m ² (69.25%)	13,843.601 m ² ** (97.50%)	3,932.158 m ²
Niveles	5	-----	-----	15	-----	-----
Sótanos	-----			4 para uso de estacionamiento		
Uso Destinado	249 viviendas			360 viviendas		
Superficie de Construcción Bajo Nivel de Banqueta Habitable	-----	-----	-----	956.42 m ²	-----	-----
Superficie de Construcción Sobre Nivel de Banqueta	41,542.4695 m ²	**354.964 m ²	-----	40,586.049 m ²	**709.928 m ²	-----
Superficie Total de Construcción cuantificable	-----			41,542.425 m ²	**709.928 m ²	-----

*Se optó por la zonificación H/5/30/A (habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Alta: 1 vivienda cada 33.00 m² de la superficie de terreno).

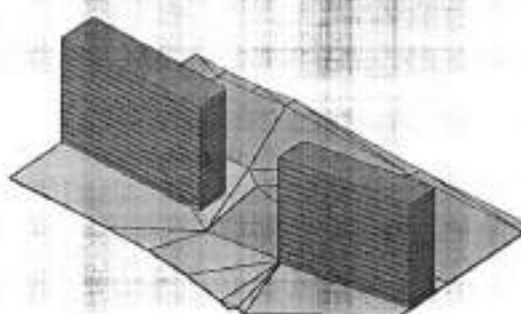
**En la zonificación Áreas de Valor Ambiental (AV), el área total construida podrá ser de hasta el 5% de la superficie del predio y el área de desplante podrá ser de hasta el 2.5%, de conformidad con la Norma General De Ordenación 6.

Imagen 1: Volumetría de la zonificación base: H/5/30/A y AV



Fuente: PAOT - Volumetría realizada en software AutoCad.

Imagen 2: Volumetría del Polígono de actuación
SEDUVI/CGDU/A-POL/051/2016



Fuente: PAOT - Volumetría realizada en software AutoCad.



Expediente: PAOT-2019-3710-SOT-1435
y acumulado PAOT-2020-2125-SOT-518

Dicho Dictamen y Acuerdo, plantea la relocalización de 21,876.35 m² de potencial constructivo de los primeros 5 niveles a los niveles del 6 al 15, manteniendo 41,542.469 m² como potencial de desarrollo establecido en la zonificación e incrementar el área libre a 8,219.867 m² (69.25%) al reducir la superficie de desplante a 3,649.410 m² (30.75%). -----

Ahora bien, derivado de los reconocimientos de hechos, así como del análisis realizado a las documentales que obran en el expediente, se concluye, que en el predio de mérito se ejecutó la construcción de 2 torres de 15 niveles, el cual cuenta con el Dictamen y Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2016 y SEDUVI/DGDU/A-POL/051/2016 ambos de fecha 22 de agosto de 2016 para la edificación de 4 torres de 15 niveles para albergar hasta 360 viviendas, con una superficie de construcción habitable de 41,542.425 m², emitido conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 13344-151PEJO16 de fecha 9 de marzo de 2016, el cual contempla los Dictámenes de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, asimismo cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9899-151PEJO18 de fecha 9 de marzo de 2018, el cual certifica el aprovechamiento de dicho polígono. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría giró el oficio PAOT-05-300/300-4486-2022 de fecha 24 de mayo de 2022 a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante el cual se solicitó informar si cuenta con algún procedimiento instaurado, de ser el caso el estado que guarda el mismo y de lo contrario instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: altura, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante, asimismo, corroborar el cumplimiento de la Norma de Ordenación General número 16 Predios con dos o más zonificaciones, cuando una de ellas sea Área de Valor Ambiental (AV) o Espacio Abierto (EA), por cuanto hace a los usos permitidos en la zonificación en Área de Valor Ambiental). -----

Al respecto, la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, respondió a dicha solicitud mediante el oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/1009/2022 de fecha 2 de junio de 2022, a través del cual informó que para el predio de mérito se cuenta un procedimiento al cual recayó resolución administrativa, en la que se resolvió imponer como sanciones dos multas, clausura, demolición y la custodia del folio real, la cual fue objeto de impugnación sin que la fecha se encuentre sentencia firme. -----

Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en el momento procesal oportuno, remitir a esta Entidad copia de la resolución dictada al efecto. -----

1.2 – Impacto urbano.

El artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 77 de su Reglamento, establecen que antes de iniciar una obra de vivienda de 10,000 o más metros cuadrados, así como de usos mixtos de 5,000 o más metros cuadrados de construcción se requiere dictamen de impacto urbano.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-3710-SOT-1435
y acumulado PAOT-2020-2125-SOT-518

Asimismo, la Norma de Ordenación General número 19, "Estudio de Impacto Urbano", en sus fracciones I, III y VIII, disponen que para la obtención del registro de manifestación de proyectos de vivienda de más de 10,000 m² de construcción o proyectos de usos mixtos con más de 5,000 m², es requisito obtener previamente el dictamen de impacto urbano que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría giro el oficio PAOT-05-300/300-842-2020 de fecha 11 de febrero de 2020, a la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual solicitó Dictamen de Estudio de Impacto Urbano. En respuesta, dicha Dirección General mediante el oficio número SEDUVI/DGAU/1172/2020 de fecha 28 de julio de 2020, remitió en copia certificada el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/14899/2014 DGAU.114/DEIU/053/2014 de fecha 16 de julio de 2014, para un proyecto de 703 viviendas de interés popular distribuidas en 8 torres de 11 niveles cuya superficie máxima de construcción habitable es de 37,980.06 m², superficie de desplante de 3,458.64 m² (29.14%) y 8,410.63 m² (70.87%) de área libre. Lo anterior, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 24062-151PEJO14 de fecha 22 de abril de 2014, el cual contiene refiere el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para los predios ubicados en Av. Tamaulipas números 1209, 1217 y 1235, Colonia Estado de Hidalgo, Delegación Álvaro Obregón, registrado con el número de folio 31518-61MACA-13 de fecha 12 de febrero de 2014, registrado a través del SEDUVI SITE (Sistema Integral de Trámites Electrónicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del entonces Distrito Federal).

A efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría giró el oficio PAOT-05-300/300-1059-2020 de fecha 19 de febrero de 2020, a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. En respuesta mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-09571/DGSU/2020 de fecha 16 de julio de 2020, proporcionó copia de la Opinión Técnica número de Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVC-SFS-UDIF-EIU-1041914/2018 de fecha 3 de septiembre de 2018, la cual refiere la modificación del conjunto habitacional de 730 viviendas de interés popular a 360 departamentos de tipo residencial y que para poder proporcionar servicios hidráulicos se debe dar cumplimiento a diversas Medidas de Integración Urbana y medidas de mitigación.

Por otra parte, dentro de las documentales que obran en el expediente, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, mediante el oficio número AAO/DGODU/20-02-05.012 de fecha 5 de febrero de 2020, remitió copia de la Prórroga al dictamen referido en el párrafo que antecede de número de oficio SEDUVI/DGAU/22218/2016 DGAU.16/DEIU/PR-05/2016 de fecha 29 de septiembre de 2016.

Por lo anterior, del análisis realizado a las documentales antes descritas se desprende que el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano con número SEDUVI/DGAU/14899/2014 DGAU.114/DEIU/053/2014 de fecha 16 de julio de 2014, fue emitido con anterioridad al proyecto autorizado en el Dictamen por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2016 de fecha 22 de agosto de 2016, descrito en el apartado que antecede.



Expediente: PAOT-2019-3710-SOT-1435
y acumulado PAOT-2020-2125-SOT-518

Por lo que el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y la prórroga del mismo, no amparan el proyecto constructivo conforme al Dictamen por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2016, y en consecuencia incumple los artículos 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 77 de su Reglamento, así como la Norma de Ordenación General número 19, "Estudio de Impacto Urbano", toda vez que se ejecutó al amparo de un Dictamen de Impacto Urbano y su prórroga, para un proyecto previo y que no corresponde con el inmueble ejecutado.

2.- En materia de construcción (obra nueva, uso y ocupación).

Al respecto, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.

Adicionalmente, conformidad con el artículo 51 fracción III y 53 fracción III del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establecen como requisito para la Manifestación de Construcción tipo "C", contar con dictamen de impacto urbano e impacto urbano-ambiental para edificaciones de usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional.

Además, los artículos 68, 69 y 70 del mismo Reglamento, establecen que una vez recibido el aviso de terminación de obra, así como el Visto Bueno de Seguridad y Operación para el caso de una instalación como ascensores para personas, cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico o una edificación recién construida, la Administración otorgará la autorización de uso y ocupación.

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio denunciado, diligencias durante las cuales, en un primer reconocimiento se observó un cuerpo constructivo de 15 niveles en etapa de obra blanca, así como un letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número AOB-2939-2016, Registro de Manifestación de Construcción Ampliación Tipo "C" folio AOC-5666-2017 y AOC-4992-2018. Posteriormente se observó dicha torre de 15 niveles concluida en su totalidad y habitada parcialmente, durante esa diligencia, no se observaron actividades de construcción ni letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante legal, Poseedor y/o Responsable del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Sin que se al momento de la emisión de la presente Resolución se haya dado respuesta.

Por otra parte, a solicitud de los oficios números PAOT-05-300/300-8782-2019 y PAOT-05-300/300-841-2020 de fechas 5 de noviembre de 2019 y 11 de febrero de 2020, emitidos por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, mediante el oficio número AAO/DGODU/20-02-05.012 de fecha 5 de febrero de 2020, remitió copia de las siguientes documentales: -



Expediente: PAOT-2019-3710-SOT-1435
y acumulado PAOT-2020-2125-SOT-518

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0751-2016, de fecha 22 de febrero de 2016, para el predio ubicado en Avenida Tamaulipas número 1217, Colonia Estado de Hidalgo, Alcaldía Álvaro Obregón. (Es importante señalar que esta constancia contempla la fusión de los 3 predios).-
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1793-2018, de fecha 6 de abril de 2018, para el predio ubicado en Avenida Tamaulipas número 1217, Colonia Estado de Hidalgo, Alcaldía Álvaro Obregón. (Es importante señalar que esta constancia contempla la fusión de los 3 predios).-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 75933-151PEJO16 de fecha 10 de noviembre de 2016, el cual certifica las zonificaciones H/5/30/A, E/2/40 y AV, así como Norma de Ordenación sobre vialidad Avenida Tamaulipas la cual le concede la zonificación HM/4/30/M, además de los Dictámenes de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano y del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación referido en cuya zonificación Habitacional se plantea un proyecto de 4 torres de 15 niveles para albergar hasta 360 viviendas, cuya superficie máxima de construcción es de 40,586.049 m² y habitable bajo nivel de banquetas 956.420 m², superficie de desplante de 3,649.410 m² y 8,219.867 m² de área libre, en la zonificación Área Verde se pretende una superficie máxima de construcción de 709.928 m² s.n.b.; mientras que la Zona Federal libre de construcción. -----
- Registro de **Manifestación de Construcción tipo B** folio AOB-2939-2016, para un proyecto consistente en la edificación de 3 y 4 niveles. -----
- Prórroga SEDUVI/DGAU/22218/2016 DGAU.16/DEIU/PR-05/2016 de fecha 29 de septiembre de 2016, del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/14899/2014 DGAU.114/DEIU/053/2014 de fecha 16 de julio de 2014, para un proyecto de 703 viviendas de interés popular distribuidas en 8 torres de 11 niveles con una superficie máxima de construcción habitable de 37,980.06 m². -----
- Registro de **Manifestación de Construcción tipo C** folio AOC-5666-2017, para la ampliación del proyecto consistente en la edificación de 11 niveles. -----
- Registro de **Manifestación de Construcción tipo C** folio AOC-2492-2018, para la ampliación del proyecto consistente en la edificación de 12 niveles. -----
- Fojas relacionadas con las medidas de mitigación de la Autorización de Impacto Ambiental con folio de ingreso 014613/2014 y número de expediente DEIA-MR-1177/2014. -----
- Memoria Descriptiva Arquitectónica "RESIDENCIAL BOTAN-K". -----
- Prevención folio AAO/CDU/JUDMLCA/20-01-20.003 de fecha 20 de enero de 2020 relativa al aviso de terminación de obra folio 326/2020, de la **Manifestación de Construcción tipo B** folio AOB-2939-2016, en el cual dicha Autoridad hizo diversas observaciones y requerimientos, entre ellos que dicha Manifestación se tramitó al amparo del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano caducado en su vigencia, asimismo dicha Dirección en su oficio hace referencia que la prevención fue subsanada y se encontraba en proceso de evaluación la Autorización de Uso y Ocupación.-----
- Prevención folio AAO/CDU/JUDMLCA/20-01-20.004 de fecha 20 de enero de 2020 relativa al aviso de terminación de obra folio 331/2020, de la **Manifestación de Construcción tipo C** folio AOC-5666-2017, en el cual dicha Autoridad hizo diversas observaciones y requerimientos, entre



Expediente: PAOT-2019-3710-SOT-1435
y acumulado PAOT-2020-2125-SOT-518

ellos que dicha Manifestación se tramitó al amparo del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para vivienda de interés popular sin vigencia, asimismo dicha Dirección en su oficio hace referencia que la prevención fue subsanada y se encontraba en proceso de evaluación la Autorización de Uso y Ocupación.

Ahora bien, de los datos recopilados del Certificado Único de Zonificación y de Uso del Suelo, así como de las Manifestaciones de Construcción Registradas, se tiene lo siguiente:

Documento	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima m²	Área Máxima de Desplante m²	Superficie de Construcción m²		Número de viviendas
					Habitable	No habitable	
CUZUS 75933-151PEJO16	H/S/30/A 11,869.277 m²	15	8,219.807 (69.25%)	3,649.410 (30.75%)	40,588.049 a.n.b.		360
	AV 14,198.565 m²	—	13,843.801 (97.50%)	354.964 (2.50%)	709.928 a.n.b.		—
	Zona Federal: 3,932.158 m²	—	3,932.158	—	—		—
RMC B AOB-2939-2016	H/S/30/A 11,869.277 m²	3 y 4 ***	8,717.057 (73.44%)	3,152.17 (26.56%)	8,806.22 a.n.b. 936.36 b.n.b.	15,280.40 b.n.b.	72
					Total: 25,025.98		
RMC C AOC-6666-2017 (Ampliación)	H/S/30/A 11,869.277 m²	11 ***	8,717.057 (73.44%)	3,152.17 (26.56%)	Existente: 25,025.98		152
					Ampliación:*** 13,363.54 a.n.b.		
					Total:36,574.09 ***		
RMC C AOC-2492-2018 (Ampliación)	H/S/30/A 11,869.277 m²	12 ***	8,717.057 (73.44%)	3,152.17 (26.56%)	Existente: 36,574.09 ***		136 TOTAL: 360
					Ampliación: *** 12,091.93 a.n.b.		
					TOTAL: 48,666.02 ***		

***Inconsistencias identificadas.

De la recopilación de datos anterior, se identificaron Inconsistencias respecto a la sumatoria de superficies en la Manifestación de Construcción C folio AOC-6666-2017, toda vez que se registró una superficie existente de 25,025.98 m² + una ampliación de 13,363.54 m² = 36,574.09 m², como superficie total, lo cual aritméticamente es imposible, puesto que la suma real arroja como resultado = 38,389.52 m², por lo que existe una diferencia de 1,815.43 m², además refiere dentro de las características de la obra 11 niveles, sin especificar si estos niveles se adicionan a lo registrado o es su altura total.

De igual manera, en la Manifestación de Construcción C folio AOC-2492-2018, se registró una superficie existente de 36,574.09 m² + una ampliación de 12,091.93 m² = 48,666.02 m², por lo que en esta Manifestación, como en la citada en el párrafo que antecede faltan los 1,815.43 m² de diferencia, asimismo refiere como características de la obra 12 niveles, sin especificar si estos niveles se adicionan a lo registrado o es su altura total.

Además cabe señalar que para dichas Manifestaciones, se ingresó como requisito un Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y su prórroga, para un proyecto previo, el cual no corresponde con el inmueble ejecutado.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría mediante los oficios PAOT-05-300/300-4485-2022 y PAOT-05-300/300-6675-2022, de fechas 24 de mayo y 27 de julio de 2022, dirigidos a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que el proyecto ejecutado no corresponde con lo registrado en las Manifestaciones de Construcción y solicitó informar si para el predio de mérito cuenta con algún procedimiento instaurado, en su caso las resoluciones que hayan recaído a los mismos, en caso contrario instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva, uso y ocupación). Sin que se cuente con respuesta hasta el momento de la emisión de la presente resolución administrativa.



**Expediente: PAOT-2019-3710-SOT-1435
y acumulado PAOT-2020-2125-SOT-518**

Posteriormente, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, mediante los oficios CDMX/AAO/DGODU/1542/2022 y CDMX/AAO/DGODU/2215/2022, ambos de fecha 30 de junio y de 2022, remitió la Licencia de Fusión número AO/F/04/2016 expedida en fecha 12 de febrero de 2016, asimismo, informó que para el predio de mérito cuenta con sentencia por Juicio de Lesividad, misma que no ha quedado firme.-----

Además, dentro de las documentales que obran en el expediente, la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, mediante nota número PAOT/500-478-2021 de fecha 26 de agosto de 2021, remitió sentencia de fecha 2 de marzo de 2021, dentro de la cual en su resolutivo TERCERO se determinó lo siguiente: "(...) TERCERO.- La parte actora acreditó los extremos de su acción, por lo que se declara la NULIDAD de las resoluciones de Manifestación de Construcción Tipo 'B', con número de folio AOB-2939-2016 del primero de julio de dos mil dieciséis; la prórroga del registro anteriormente mencionado de fecha diecinueve de junio de dos mil diecinueve; el Registro de Manifestación de Construcción Tipo 'C' con número de folio AOC-5666-2017, el once de octubre de dos mil diecisiete; el Registro de Manifestación de Construcción Tipo 'C', con número de folio AOC-2492-2018, el dos de mayo de dos mil dieciocho, así como de todos los actos que deriven de estos, al ser frutos de actos viciados como son los Avisos de Terminación de Obra y Ocupación respectivos, precisados en el último Considerando de este fallo, por lo que la parte demandada queda obligada a dar cumplimiento a la misma, por las razones expuestas en el referido Considerando(...)", la cual no ha quedado firme. -----

Expuesto lo anterior, **se concluye que los trabajos de construcción de 15 niveles ejecutados en el predio objeto de denuncia no se apegan a las 3 Manifestaciones de Construcción que en su conjunto contemplan 360 viviendas con una superficie de construcción de 41,542.464 m² s.n.b., al amparo de un Dictamen de Estudio de Impacto Urbano sin vigencia, además de que dicho inmueble se habitó parcialmente sin contar con la Autorización de Uso y Ocupación correspondiente, por lo que contraviene los artículos 47, 51, 68, 69 y 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.**-----

Al respecto, dicha Alcaldía interpuso Juicio de Lesividad en contra de las documentales antes referidas, del que derivó sentencia en la que se declaró la nulidad de dichos actos, sin embargo la misma no ha quedado firme. Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, en el momento procesal oportuno y una vez que en su caso, quede firme, imponer medidas de seguridad y las sanciones. -

3.- En materia ambiental (impacto ambiental).

De conformidad con el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México, en su artículo 6, numeral II, inciso N), establece que las obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional, requieren Autorización en Materia de Impacto Ambiental y Riesgo. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio denunciado, diligencias durante las cuales, en un primer reconocimiento se



Expediente: PAOT-2019-3710-SOT-1435
y acumulado PAOT-2020-2125-SOT-518

observó un cuerpo constructivo de 15 niveles en etapa de obra blanca. Posteriormente se observó dicha torre de 15 niveles concluida en su totalidad y habitada parcialmente, durante esa diligencia, no se observaron actividades de construcción ni letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción.

Al respecto, en respuesta al oficio PAOT-05-300/300-1068-2020 de fecha 19 de febrero de 2020 emitido por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante el oficio DGEIRA/SAJAO-SUB/00405/2020 de fecha 16 de abril de 2020, informó que existe la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/0110473/2015, la cual no fue proporcionada en razón de que se encuentra dentro del Procedimiento Administrativo seguido en forma de juicio ante la Cuarta Sala Ordinaria, Ponencia Doce del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, el cual se encuentra subjudice. -----

Posteriormente, mediante el oficio PAOT-05-300/300-4791-2022 de fecha 1 de junio de 2022, se solicitó a dicha Dirección General informar el estado que guarda el procedimiento relacionado con la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/0110473/2015 y si se ingresó alguna solicitud o emitió autorización en materia de impacto ambiental para el predio de mérito. Sin que se cuente con respuesta. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría giró el oficio PAOT-05-300/300-4774-2022 de fecha 1 de junio de 2022, dirigido a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la misma Secretaría, informar si para el predio de mérito cuenta con algún procedimiento instaurado, en caso contrario, instrumentar visita de inspección en materia de impacto ambiental; en su caso imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, por la ejecución de una obra sin contar previamente con dictamen de impacto ambiental y remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. Sin respuesta. -----

Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, atender la solicitud realizada a través del oficio PAOT-05-300/300-4774-2022 de fecha 1 de junio de 2022, instrumentar visita de inspección en materia de impacto ambiental; imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como remitir a esta Entidad el Resultado de su Actuación. -----

Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente en el momento procesal oportuno, remitir la información solicitada mediante el oficio PAOT-05-300/300-4791-2022 de fecha 1 de junio de 2022, respecto al estado que guarda el procedimiento relacionado con la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/0110473/2015 y si se ingresó alguna solicitud o emitió autorización en materia de impacto ambiental para el predio de mérito. -----

4. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que, Director Responsable de Obra con número de registro 1666 motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción I del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México puesto que suscribió y presentó ante la autoridad las Manifestaciones de Construcción tipo B folio AOB-2939-2016, y las tipo C folios folio AOC-5666-2017 y AOC-2492-2018, sin que el proyecto ejecutado corresponda a lo registrado,



**Expediente: PAOT-2019-3710-SOT-1435
y acumulado PAOT-2020-2125-SOT-518**

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 1666, es sujeto de la aplicación de las sanciones dispuestas en el artículo 42 del Reglamento de Construcciones para la 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 Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 63Bis, el día 2 de abril de 2019, corresponde a la Dirección General del Instituto de Seguridad para las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra con registro número 1666. -----

Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Cíviles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El predio ubicado en Av. Tamaulipas número 1217, Colonia Estado de Hidalgo, Alcaldía Álvaro Obregón, las zonificaciones **H/5/30/A** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Alta: 1 vivienda por cada 33.00 m² de la superficie total del terreno), **E/2/40** (Equipamiento Público y Privado, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre) y **AV** (Áreas Verdes), adicionalmente, la Norma de Ordenación sobre vialidad Avenida Tamaulipas, Santa Lucía, del Rosal Tramo E – F de Avenida de los Poetas a Alta Tensión, le concede la zonificación **HM/4/30/M** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50.00 m² de la superficie total de terreno), conforme al Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

Cuenta con los Dictámenes de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano oficios números SEDUVI/CGDAU/DGDU/0242/13 (Tamaulipas 1217), SEDUVI/CGDAU/DGDU/0243/13 (Av. Tamaulipas 1209) y SEDUVI/CGDAU/DGDU/0244/13 (Av. Tamaulipas 1235), todos de fecha 22 de marzo de 2013. -----

Cuenta con el Dictamen y Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2016 y SEDUVI/DGDU/A-POL/051/2016 ambos de fecha 22 de agosto de 2016, para el aprovechamiento un proyecto de 4 torres de 15 niveles para albergar hasta 360 viviendas, cuya superficie máxima de construcción es de 40,586.049 m² y habitable bajo nivel de banquetas 956.420 m², superficie de desplante de 3,649.410 m² y 8,219.867 m² de área libre, en la zonificación Área Verde se pretende una superficie máxima de construcción de 709.928 m² s.n.b.; mientras que la Zona Federal libre de construcción,



Expediente: PAOT-2019-3710-SOT-1435
y acumulado PAOT-2020-2125-SOT-518

así como los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 75933-151PEJO16 y 9899-151PEJO18 de fechas 10 de noviembre de 2016 y 9 de marzo de 2018 respectivamente, que certifican el mismo. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 15 niveles en etapa de obra blanca, así como un letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" No. AOB-2939-2016, Registro de Manifestación de Construcción Ampliación Tipo "C" folio AOC-5666-2017 y AOC-4992-2018. Posteriormente se observó dicha torre de 15 niveles concluida en su totalidad y habitada parcialmente, durante esa diligencia, no se observaron actividades de construcción ni letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. La construcción incumple los artículos 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 77 de su Reglamento, así como la Norma de Ordenación General número 19, "Estudio de Impacto Urbano", toda vez que se ejecutó al amparo de la prórroga del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/14899/2014 DGAU.114/DEIU/053/2014 de fecha 16 de julio de 2014, para un proyecto distinto al autorizado en el Dictamen y Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2016 y SEDUVI/DGDU/A-POL/051/2016, por lo que no corresponde con lo ejecutado en el inmueble denunciado. -----
4. El predio de mérito cuenta con un procedimiento ante el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, al cual recayó resolución administrativa, en la que se resolvió imponer como sanciones dos multas, clausura, demolición y la custodia del folio real, la cual fue objeto de impugnación, procedimiento que se encuentra subjudice. -----

Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en el momento procesal oportuno, remitir a esta Entidad copia de la resolución dictada al efecto. -----

5. El predio de mérito cuenta con los Registros de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-2939-2016 para 72 viviendas distribuidas en 3 y 4 niveles con una superficie de construcción habitable de 939.36 m²; ampliación tipo C folio AOC-5666-2017 para 152 viviendas más distribuidas en 11 niveles con una superficie de construcción habitable de a ampliar de 13,363.54 m², así como tipo C folio AOC-2492-2018 para 136 viviendas adicionales con una superficie de construcción habitable de a ampliar de 12,091.93 m². Lo anterior, suma un total de 360 viviendas, 12 niveles y una superficie de construcción habitable de 40,586.049 m² s.n.b.-----

La obra edificada de 15 niveles, no se apega a lo manifestado en los Registros de Manifestación de Construcción, tipo B folio AOB-2939-2016, tipo C folios AOC-5666-2017 y AOC-2492-2018, aunado a que se registró al amparo de un Dictamen de Estudio de Impacto Urbano sin vigencia, asimismo se realizó la ocupación sin contar previamente con la Autorización de Uso y Ocupación. -----



**Expediente: PAOT-2019-3710-SOT-1435
y acumulado PAOT-2020-2125-SOT-518**

6. La Alcaldía Álvaro Obregón interpuso Juicio de Lesividad en contra de la Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-2939-2016 de fecha 1 de julio de 2016, la prórroga de fecha 19 de junio de 2019; la Manifestación de Construcción tipo C folio AOC-5666-2017 de fecha 11 de octubre de 2017 y la Manifestación de Construcción tipo C folio AOC-2492-2018 de fecha 2 de mayo de 2018, así como todos los actos que deriven de estos, al ser frutos de actos viciados, como lo son los Avisos de Terminación de Obra y Ocupación respectivos, del que derivó sentencia en la que se declaró la nulidad de dichos actos, sin embargo la misma no ha quedado firme. Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, en el momento procesal oportuno y una vez que en su caso, quede firme, imponer medidas de seguridad y las sanciones.---
7. La Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México cuenta con Procedimiento Administrativo seguido en forma de juicio ante la Cuarta Sala Ordinaria, Ponencia Doce del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en contra de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/0110473/2015, en materia de impacto ambiental, procedimiento que se encuentra subjuice. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, atender la solicitud realizada a través del oficio PAOT-05-300/300-4774-2022 de fecha 1 de junio de 2022, a efecto de instrumentar visita de inspección en materia de impacto ambiental; imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como remitir a esta Entidad el Resultado de su Actuación. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, remitir en el momento procesal oportuno la información solicitada mediante el oficio PAOT-05-300/300-4791-2022 de fecha 1 de junio de 2022, respecto al estado que guarda el procedimiento relacionado con la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/0110473/2015 y si se ingresó alguna solicitud o emitió autorización en materia de impacto ambiental para el predio de mérito. -----
10. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Seguridad para las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra con registro número 1666, 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 Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 63Bis, el día 2 de abril de 2019. -----

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

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



Expediente: PAOT-2019-3710-SOT-1435
y acumulado PAOT-2020-2125-SOT-518

----- **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, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, a la Dirección General del Instituto de Seguridad para las Construcciones, así como a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental, a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental, ambas de la Secretaría del Medio Ambiente, todas las anteriores de la Ciudad de México; de igual manera a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

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. -----

JANC/EBP/JEGG