



Expediente: PAOT-2021-IO-28-SOT-18

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **13 SEP 2024**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 3, 4, 51 fracciones I y II, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-IO-28-SOT-18, relacionado con la investigación realizada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 29 de abril de 2021, la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; instruyó el inicio de la investigación de oficio por parte de esta Unidad Administrativa, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (uso de suelo, zonificación e impacto) y construcción (obra nueva) por la constitución del Polígono de Actuación Privado para los predios ubicados en Tercera Cerrada de Minas número 42, Colonia La Joya y Calle Flor de María número 651 (antes Carretera del Desierto de los Leones KM 14.50), Colonia Flor de María, Alcaldía Álvaro Obregón, misma que fue radicada en esta Subprocuraduría mediante Acuerdo de fecha 15 de junio de 2021. -----

Para la atención de la investigación de oficio iniciada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 19 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 Causas de Fuerza mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo, zonificación e impacto) y construcción (obra nueva), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

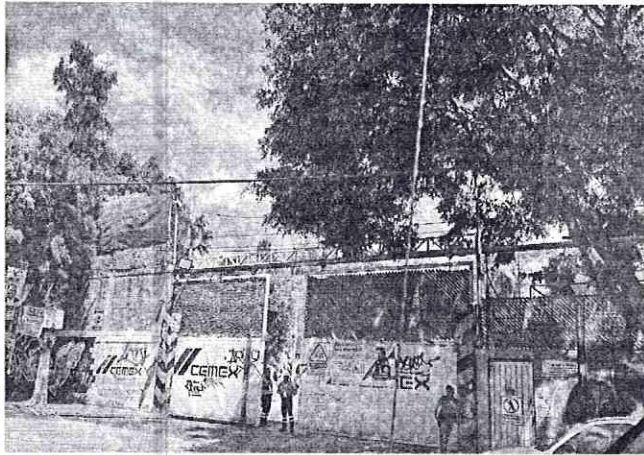
En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



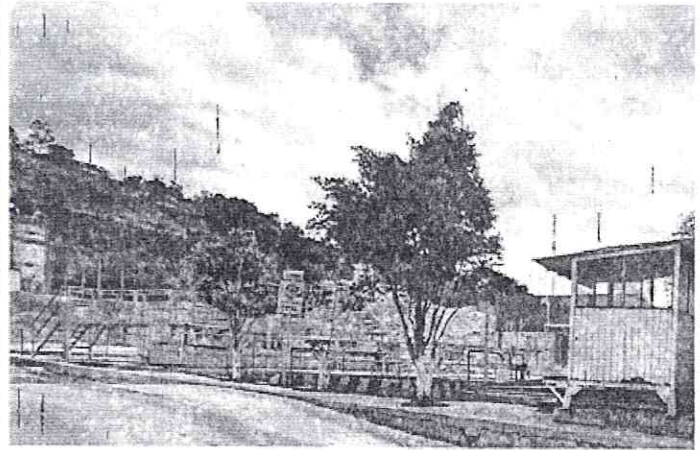
Expediente: PAOT-2021-IO-28-SOT-18

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo, zonificación e impacto) y construcción (obra nueva)

Durante las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad en Tercera Cerrada de Minas número 42, Colonia La Joya, Alcaldía Álvaro Obregón, se identificó un predio delimitado por una barda perimetral y portón de acceso en los que se identificó publicidad perteneciente a "CEMEX", observando la entrada y salida de camiones con material de concreto (ollas revoladoras de concreto); sin que se constataran trabajos de construcción, material, ni trabajadores.-----

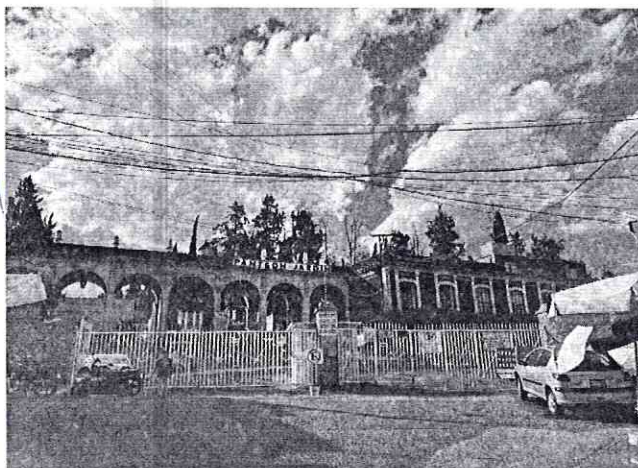


Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 04 de abril de 2024.

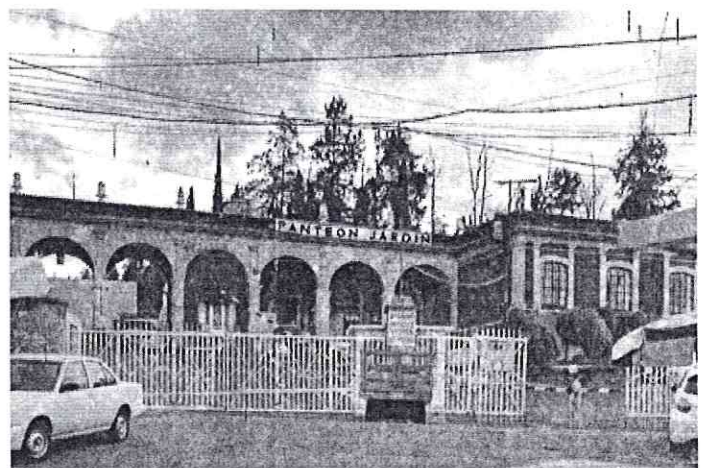


Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 21 de junio de 2024.

Asimismo en Calle Flor de María número 651 (antes Carretera del Desierto de los Leones KM 14.50), Colonia Flor de María, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un predio delimitado por una cerca metálica observando al interior un inmueble preexistente de 1 nivel de altura en el que opera un establecimiento con giro de panteón denominado "Panteón Jardín", sin constatar actividades de obra, material, ni trabajadores, así como no se observó algún letrero de Registro de Manifestación de Construcción.-----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 04 de abril de 2024.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 21 de junio de 2024.



Expediente: PAOT-2021-IO-28-SOT-18

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón al predio ubicado en Tercera Cerrada de Minas número 42, Colonia La Joya, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HC/2/20/B (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno).-----

Adicionalmente, al predio ubicado en Calle Flor de María número 651 (antes Carretera del Desierto de los Leones KM 14.50), Colonia Flor de María, Alcaldía Álvaro Obregón, le aplica la zonificación E/2/30 (Equipamiento público y privado, 2 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre) y HC/3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad Calzada de las Águilas; Tramo T-U de Calle Preteles a Calzada de los Leones.-----

Por otra parte, en atención al oficio PAOT-05-300/300-558-2021 una persona que se ostentó como representante legal del Panteón Jardín de México S.A., manifestó que el predio ubicado en Calle Flor de María número 651 (antes Carretera del Desierto de los Leones KM 14.50), Colonia Flor de María, Alcaldía Álvaro Obregón, es un panteón particular el cual se rige bajo una concesión la cual únicamente tiene permitido la venta de servicios funerarios. Asimismo, señalo que no se tiene ni tendrá la intención de llevar a cabo algún tipo de construcción.-----

Asimismo, en atención al oficio PAOT-05-300/300-711-2021 una persona que se ostentó como representante legal de la empresa "CEMEX CONCRETOS, S.A. DE C.V.", manifestó que dentro de las instalaciones del predio ubicado en Tercera Cerrada de Minas número 42, Colonia La Joya, Alcaldía Álvaro Obregón, no se cuenta con ningún proceso de construcción y remitió copia simple, entre otras documentales, de lo siguiente:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 1275-151BEJU18 con fecha de expedición 16 de enero de 2018, en el cual se certificó el "(...) *“ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 3A CERRADA DE MINAS NUMERO 42, COLONIA LA JOYA Y CALLE FLOR DE MARIA (ANTES CARRETERA AL DESIERTO DE LOS LEONES KM. 14.50) NUMERO 651, COLONA FLOR DE MARIA, DELEGACION ALVARO OBREGON”* (...) [en el cual] *SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/052/2017 de fecha 12 de septiembre de 2017 (...)*" en el que se asentaron los nuevos lineamientos para el predio ubicado en Tercera Cerrada de Minas número 42, Colonia La Joya, Delegación Álvaro Obregón (ahora Alcaldía) con zonificación HC (Habitacional con comercio en planta baja) con una superficie máxima de construcción de 481,460.00 m² sobre nivel de banquetta, en una altura máxima de hasta 17 niveles, con un área de desplante de 48,623.58 m² y 32,415.722 m² de área libre, para la construcción de hasta 6,805 viviendas.-----

Al respecto, mediante oficio AAO/DGODU/20-06-30.005 la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón informó no contar con antecedentes en materia de construcción para los predios objeto de investigación.-----

Ahora bien, por cuanto hace al impacto ambiental, mediante oficio PAOT-05-300/300-560-2021 se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de



Expediente: PAOT-2021-IO-28-SOT-18

la Ciudad de México informar si emitió autorización en materia de impacto ambiental para los predios objeto de investigación, sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta alguna.-----

Aunado a lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio SEDUVI/DGPU/558/2021 la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó contar con solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio 43566-121OSCA19 para el proyecto de construcción de un conjunto habitacional en el predio ubicado en Calle Tercera Cerrada de Minas número 42, Colonia La Joya, Alcaldía Álvaro Obregón; sin embargo, mediante oficio número SEDUVI/DGCAU/1155/2020 de fecha 24 de julio de 2020, se emitió la caducidad de la solicitud de dictamen de impacto urbano, toda vez que, transcurrido el término de tres meses y la parte interesada no subsanó los requisitos solicitados mediante oficio de prevención, por lo que se declaró como concluido el trámite. Asimismo para el predio ubicado en Calle Flor María número 651 (antes Carretera del Desierto de los Leones KM 14.50), Colonia Flor María, Alcaldía Álvaro Obregón, no cuenta con antecedentes en materia de impacto urbano.-----

Por otra parte, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/1298/2021, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó contar con una solicitud de Constitución de Polígono de Actuación, para los predios objeto de investigación, por lo que, remitió copia certificada del expediente formado para su Constitución, mismo que contiene el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/049/2017, en el que se dictamina procedente la constitución del polígono de actuación de acuerdo a lo establecido en el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/052/2017 ambos de fecha 12 de septiembre de 2017, integrado de la siguiente manera: -----

Predios	Superficie del predio (m²)	Zonificación	Niveles	Área Libre mínima (m²)	Área máxima de desplante (m²)	Superficie Máxima de construcción (sobre nivel del banquetta en m²)	Densidad
3a. Cerrada de Minas número 42	81,039.302	Habitacional con comercio en planta baja	Hasta 17	32,415.722	48,623.58	481,460.00	6,805
Flor de María número 651	591,484.71	Habitacional con comercio en planta baja	Hasta 3	177,445.41	414,039.30	888,800.77	0
	8,020.00	Afectación por zona Federal	----	----	----	----	----

Adicionalmente a petición de esta Entidad, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1607/2021 la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió copia certificada, entre otras, de las siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 33594-151MUOR19 de fecha de expedición 08 de enero de 2020, para el predio ubicado en Calle 3a. Cerrada de Minas número 42, Colonia La Joya, Alcaldía Álvaro Obregón, en el que se certificó el "(...) **ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 3A CERRADA DE MINAS NUMERO 42, COLONIA LA JOYA Y CALLE FLOR DE MARIA (ANTES CARRETERA AL**



Expediente: PAOT-2021-IO-28-SOT-18

DESIERTO DE LOS LEONES KM. 14.50) NUMERO 651, COLONA FLOR DE MARIA, DELEGACION ALVARO OBREGON" (...) [en el cual] SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/052/2017 de fecha 12 de septiembre de 2017 (...) inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el Acta No.409, Libro V POLIGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO con fecha 12 de enero de 2018 (...)” por lo que el predio podrá optar por la zonificación HC (Habitacional con comercio en planta baja) con una superficie máxima de construcción de 481,460 m² sobre nivel de banquetta, en una altura máxima de hasta 17 niveles, con un área de desplante de 48,623.58 m² y 32,415.722 m² de área libre donde se podrán construir hasta 6,805 viviendas.-----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 45446-151ESJO17 de fecha de expedición 03 de julio de 2017 para el predio ubicado en Calle Rómulo O Farril sin número (ahora identificado como Calle Flor de María número 651), Colonia Flor de María, Alcaldía Álvaro Obregón, en el que se certificó que al predio en mención le corresponde la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno) y E/2/30 (Equipamiento público y privado, 2 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre), asimismo se especifica que solo se podrá elegir “UNA” de las dos zonificaciones aplicables al predio.-----

En este sentido, considerando las superficies de los predios objeto de investigación asentadas en el Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/049/2017 y las zonificaciones establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, personal adscrito a esta Entidad calculó las intensidades y densidades de construcción permitidas, por lo que se obtuvo lo siguiente: -----

Predios	Superficie del predio (m ²)	Zonificación	Superficie de desplante (m ²)	(%)	Área Libre mínima (m ²)	(%)	Superficie Máxima de construcción (sobre nivel de banquetta en m ²)
3a. Cerrada de Minas número 42	81,039.302	HC/2/20/B	64,831.4416	80	16,207.8604	20	129,662.8832
Flor de María número 651 (antes carretera al Desierto de los Leones Km 14.50)	591,484.71	E/2/30	414,039.297	70	177,445.413	30	828,078.594
		HC/3/30/B					1,242,117.891
	8,020.00	Afectación por zona Federal	---	---	---	---	---

Adicionalmente es importante indicar que, los Polígonos de Actuación son un instrumento que permite la redistribución de lo determinado por los Programas de Desarrollo Urbano, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente, obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios, concediendo, de ser el caso, relotificar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, se establece que los Polígonos de Actuación se podrán constituir en las Áreas de Actuación, señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano. En este sentido, el Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) publicado en la Gaceta Oficial el 31 de diciembre de 2003, prevé que se podrán delimitar y constituir Polígonos de Actuación en Áreas con Potencial



Expediente: PAOT-2021-IO-28-SOT-18

de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo.

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Entidad realizó consulta al Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 21 de enero de 2005, en el que se muestran, entre otros, los polígonos de las Áreas de actuación definidas para la Alcaldía Álvaro Obregón; identificando que los predios de interés no se encuentran dentro de algún Área con Potencial de Desarrollo ni Área con Potencial de Reciclamiento.--

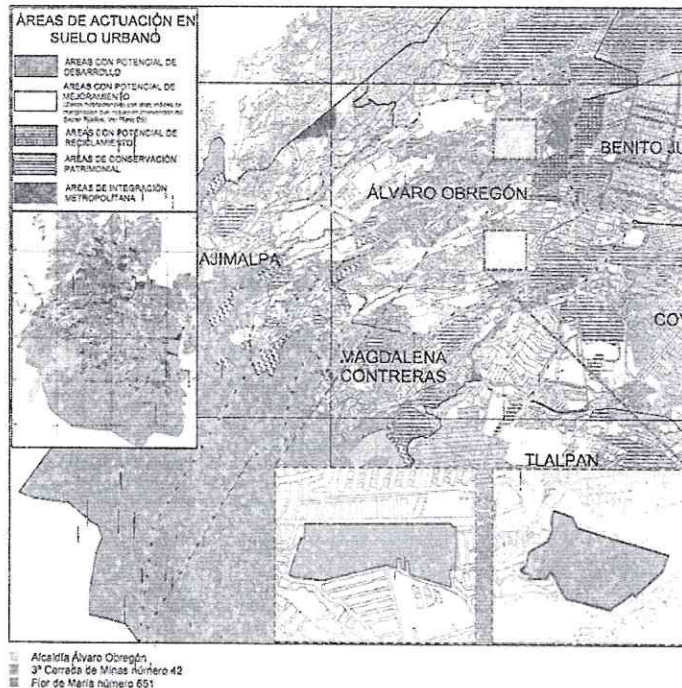


Imagen 5. Ubicación del predio en el Plano Áreas de Actuación E-12 del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Por otra parte, es de resaltar que, el artículo 36 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial en fecha 14 de enero de 2016, vigente al momento de emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 45446-151ESJO17 presentado para el Dictamen de Constitución del Polígono de Actuación, prevé que cuando los Programas establezcan para un mismo inmueble una o más normas de ordenación por vialidad, será optativo para el propietario o poseedor del mismo, elegir cualquiera de ellas.

En este orden de ideas, se tiene que la constitución del polígono de actuación no está permitida para los predios de interés, toda vez que, se encuentran fuera de las Áreas con Potencial de Desarrollo o con Potencial de Reciclamiento, establecidas en el Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México). Asimismo, en el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/052/2017 se pretende relocalizar el potencial de desarrollo que otorga la zonificación HC/3/30/B del predio ubicado en Calle Flor de María número 651 (antes carretera al Desierto de los Leones KM 14.50), Colonia Flor de María; sin embargo, de las documentales que obran en el expediente, se tiene que el aprovechamiento de uso del suelo para dicho predio es el de cementerio bajo la zonificación E/2/30, es decir, ya se ejerció el derecho de elegir una de las dos zonificaciones aplicables, por lo que el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación Privado folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-



Expediente: PAOT-2021-IO-28-SOT-18

POL/052/2017 y el Acuerdo por el que se aprueba dicho Dictamen folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/049/2017 ambos de fecha 12 de septiembre de 2017 fueron emitidos de forma indebida.-----

En conclusión, si bien es cierto que en los predios objeto de investigación no se constataron actividades de construcción relacionados con la ejecución del proyecto autorizado en el Polígono de Actuación, también lo es que, el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante Sistema de Actuación Privado con folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/052/2017 y el Acuerdo por el que se aprueba dicho dictamen folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/049/2017, ambos de fecha 12 de septiembre de 2017, fueron indebidamente emitidos; toda vez que, se aprobó utilizar el aprovechamiento de la zonificación HC/3/30/B del predio ubicado en Calle Flor María número 651 (antes Carretera del Desierto de los Leones KM 14.50), Colonia Flor de María y relocalizar el potencial de desarrollo en el predio ubicado en Tercera Cerrada de Minas número 42, Colonia la Joya; no obstante que, dicha zonificación no es susceptible de aprovechamiento, puesto que, el uso de suelo ejercido actualmente en el predio, corresponde a un cementerio bajo la zonificación E/2/30, es decir, ya se ejerció el derecho de elegir una de las dos zonificaciones aplicables al predio ubicado en Calle Flor María número 651 (antes Carretera del Desierto de los Leones KM 14.50). Adicionalmente, los predios objeto de investigación se encuentran fuera de las Áreas con Potencial de Desarrollo y con Potencial de Reciclamiento, es decir, la constitución del polígono de actuación no está permitida, por lo que la emisión de dicho Dictamen y su Acuerdo incumplen con lo establecido en el Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) publicado en la Gaceta Oficial el 31 de diciembre de 2003.-----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General del Ordenamiento Urbano en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México iniciar las acciones correspondientes con la finalidad de dejar sin efectos el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación con folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/052/2017 y el Acuerdo por el que se aprueba dicho dictamen con folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/049/2017, ambos de fecha 12 de septiembre de 2017; toda vez que, fueron indebidamente emitidos, en virtud de que, para los predios objeto de investigación no está permitida la constitución del polígono de actuación al encontrarse fuera de las Áreas con Potencial de Desarrollo y con Potencial de Reciclamiento establecidas en el Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (publicado en la Gaceta Oficial el 31 de diciembre de 2003); y en dicho Dictamen se aprobó utilizar el aprovechamiento de la zonificación HC/3/30/B del predio ubicado en Calle Flor de María número 651 (antes Carretera del Desierto de los Leones KM 14.50), para relocalizar el potencial de desarrollo en el predio ubicado en Tercera Cerrada de Minas número 42, incumpliendo con lo establecido en el artículo 36 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (publicado en la Gaceta Oficial en fecha 14 de enero de 2016, vigente al momento del trámite para la constitución del polígono de actuación), puesto que, el uso de suelo ejercido en Calle Flor de María número 651 (antes Carretera del Desierto de los Leones KM 14.50) corresponde a un cementerio bajo la zonificación E/2/30, es decir, ya se ejerció el derecho de elegir una de las dos zonificaciones, por lo que, la zonificación HC/3/30/B, no es susceptible de aprovechamiento.-----

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. -----



Expediente: PAOT-2021-IO-28-SOT-18

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Se constató la operación de un establecimiento mercantil con giro de cementerio denominado "PANTEÓN JARDÍN" en el predio ubicado en Calle Flor de María número 651 (antes carretera al Desierto de los Leones KM 14.50), Colonia Flor de María, Alcaldía Álvaro Obregón; mientras que en el predio ubicado en Calle Tercera Cerrada de Minas número 42, Colonia La Joya, Alcaldía Álvaro Obregón se constató un predio delimitado por una barda perimetral y portón metálico con logotipos de "CEMEX", sin observar actividades de construcción, maquinaria, material ni trabajadores, en alguno de los predios. -----
2. Al predio ubicado en Calle Flor de María número 651 (antes carretera al Desierto de los Leones KM 14.50), Colonia Flor de María, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación E/2/30 (Equipamiento público y privado, 2 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre) y HC/3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad Calzada de las Águilas; Tramo T-U de Calle Preteles a Calzada de los Leones, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón.-----
3. Al predio ubicado en Tercera Cerrada de Minas número 42, Colonia La Joya, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HC/2/20/B (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón.-----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón no cuenta con antecedentes en materia de construcción para los predios objeto de investigación.-----
5. La Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no cuenta con antecedentes en materia de impacto urbano para los predios objeto de investigación.-----
6. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privado folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/049/2017, en el que se dictamina procedente la constitución del polígono de actuación de acuerdo a lo establecido en el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/052/2017, ambos de fecha 12 de septiembre de 2017.-----
7. La Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con las siguientes documentales: -----
 - a) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 33594-151MUOR19 de fecha de expedición 08 de enero de 2020, para el predio ubicado en Calle 3a. Cerrada de Minas número 42, Colonia La Joya, Alcaldía Álvaro Obregón, en el que se certificó el "(...) "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN LOS PREDIOS



Expediente: PAOT-2021-IO-28-SOT-18

UBICADOS EN LA CALLE 3A CERRADA DE MINAS NUMERO 42, COLONIA LA JOYA Y CALLE FLOR DE MARIA (ANTES CARRETERA AL DESIERTO DE LOS LEONES KM. 14.50) NUMERO 651, COLONA FLOR DE MARIA, DELEGACION ALVARO OBREGON" (...) [en el cual] SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/052/2017 de fecha 12 de septiembre de 2017 (...) por lo que el predio podrá optar por la zonificación HC (Habitacional con comercio en planta baja) con una superficie máxima de construcción de 481,460 m² sobre nivel de banquetta, en una altura máxima de hasta 17 niveles, con un área de desplante de 48,623.58 m² y 32,415.722 m² de área libre donde se podrán construir hasta 6,805 viviendas.-

- b) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 45446-151ESJO17 de fecha 03 de julio de 2017 para el predio ubicado en Calle Rómulo O Farril sin número (ahora identificado como Calle Flor de María número 651), Colonia Flor de María, Alcaldía Álvaro Obregón, en el que se certificó que al predio en mención le corresponde la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno) y E/2/30 (Equipamiento público y privado, 2 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre), asimismo se especifica que solo se podrá elegir "UNA" de las dos zonificaciones aplicables al predio.-----
8. El Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) publicado en la Gaceta Oficial el 31 de diciembre de 2003, establece que se podrán delimitar y constituir Polígonos de Actuación en Áreas con Potencial de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo. Sin embargo, de la consulta al Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación de dicho Programa, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 21 de enero de 2005, se identificó que los predios de interés no se encuentran dentro de algún Área con Potencial de Desarrollo ni Área con Potencial de Reciclamiento.-----
9. El Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación con folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/052/2017 y el Acuerdo por el que se aprueba dicho dictamen folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/049/2017, ambos de fecha 12 de septiembre de 2017, fueron indebidamente emitidos, toda vez que, se aprobó utilizar el aprovechamiento de la zonificación HC/3/30/B del predio ubicado en Calle Flor María número 651 (antes Carretera del Desierto de los Leones KM 14.50), Colonia Flor de María y relocalizar el potencial de desarrollo en el predio ubicado en Tercera Cerrada de Minas número 42, Colonia la Joya; no obstante que, dicha zonificación no es susceptible de aprovechamiento, puesto que, el uso de suelo ejercido actualmente en el predio, corresponde a un cementerio bajo la zonificación E/2/30, es decir, ya se ejerció el derecho de elegir una de las dos zonificaciones aplicables al predio ubicado en Calle Flor María número 651 (antes Carretera del Desierto de los Leones KM 14.50). Adicionalmente, los predios objeto de investigación se encuentran fuera de las Áreas con Potencial de Desarrollo y con Potencial de Reciclamiento, es decir, la constitución del polígono de actuación no está permitida, por lo que la emisión de dicho Dictamen y su Acuerdo incumplen con lo establecido en el Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) publicado en la Gaceta Oficial el 31 de diciembre de 2003.-----
10. Corresponde a la Dirección General del Ordenamiento Urbano en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México



Expediente: PAOT-2021-IO-28-SOT-18

iniciar las acciones correspondientes con la finalidad de dejar sin efectos el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación con folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/052/2017 y el Acuerdo por el que se aprueba dicho dictamen con folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/049/2017, ambos de fecha 12 de septiembre de 2017; toda vez que, fueron indebidamente emitidos, en virtud de que, para los predios objeto de investigación no está permitida la constitución del polígono de actuación al encontrarse fuera de las Áreas con Potencial de Desarrollo y con Potencial de Reciclamiento establecidas en el Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (publicado en la Gaceta Oficial el 31 de diciembre de 2003); y en dicho Dictamen se aprobó utilizar el aprovechamiento de la zonificación HC/3/30/B del predio ubicado en Calle Flor de María número 651 (antes Carretera del Desierto de los Leones KM 14.50), para relocalizar el potencial de desarrollo en el predio ubicado en Tercera Cerrada de Minas número 42, incumpliendo con lo establecido en el artículo 36 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (publicado en la Gaceta Oficial en fecha 14 de enero de 2016, vigente al momento del trámite para la constitución del polígono de actuación), puesto que, el uso de suelo ejercido en Calle Flor de María número 651 (antes Carretera del Desierto de los Leones KM 14.50) corresponde a un cementerio bajo la zonificación E/2/30, es decir, ya se ejerció el derecho de elegir una de las dos zonificaciones, por lo que, la zonificación HC/3/30/B, no es susceptible de aprovechamiento.-----

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 la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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. -----

IGP/RMGG/ADLCT