



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2020-3641-SOT-786  
y acumulados PAOT-2021-850-SOT-179  
PAOT-2022-1143-SOT-246  
PAOT-2024-3004-SOT-909**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**27 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, XI y XXIX, 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-2020-3641-SOT-786 y acumulados PAOT-2021-850-SOT-179, PAOT-2022-1143-SOT-246, PAOT-2024-3004-SOT-909, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

#### PAOT-2020-3641-SOT-786

Con fecha 11 de diciembre de 2020, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva, protección a colindancias y factibilidad de servicios), desarrollo urbano (zonificación: niveles e impacto urbano), ambiental (impacto) y obstrucción de vía pública, en el predio ubicado en Prolongación 5 de mayo número 3021, Colonia Mina los Coyotes, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

#### PAOT-2021-850-SOT-179

Con fecha 23 de febrero de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Prolongación 5 de mayo número 3021, Colonia Mina los Coyotes, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

#### PAOT-2022-1143-SOT-246

Con fecha 24 de febrero 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado e invasión de barranca) en el predio ubicado en Prolongación Avenida 5 de mayo número 3121, Colonia Lomas de Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de marzo de 2022.

#### PAOT-2024-3004-SOT-909

Con fecha 29 de abril de 2024, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2020-3641-SOT-786  
y acumulados PAOT-2021-850-SOT-179  
PAOT-2022-1143-SOT-246  
PAOT-2024-3004-SOT-909**

predio ubicado en Prolongación 5 de mayo número 3121 torres B y C, Colonia Ex Hacienda de Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de mayo de 2024. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, 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, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; así como, 85 de su Reglamento y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 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 (zonificación: niveles e impacto urbano), construcción (obra nueva, protección a colindancias y factibilidad de servicios), ambiental (impacto, derribo de arbolado e invasión de barranca) y obstrucción de vía pública, como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua y la entonces vigente Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

Cabe señalar que, de las documentales que obran en el expediente, se tiene conocimiento de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio: 3568-2017, de fecha 08 de enero de 2018, a través de la cual se asigna como número oficial el 3121 de Prolongación 5 de mayo, Colonia Ex Hacienda de Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón, por lo que en adelante se hará referencia a esta ubicación como el sitio objeto de denuncia. -

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

#### **1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles e impacto urbano)**

Durante las primeras visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se constató que en Prolongación 5 de mayo número 3121, Colonia Ex-Hacienda de Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón, existe un predio irregular con pendiente natural, observando un inmueble conformado por 4 niveles de altura con uso de plaza y/o centro comercial denominado "Portal Centenario" y estacionamiento, totalmente terminado y en operación, sin observar actividades de construcción. -----

Posteriormente, en la parte posterior del predio se constató 1 inmueble de 1 nivel de altura con características de ShowRoom y/o caseta de vigilancia con lonas que contienen datos de la obra, y el proceso de edificación de tres torres de uso habitacional, conformadas por 5 sótanos y 12 niveles de altura, de las cuales, las torres 1 y 2 se encuentran totalmente terminadas y parcialmente ocupadas y la torre 3 en etapa de acabados con un avance aproximado del 90%, observando trabajos de construcción, trabajadores y maquinaria pesada; sin poder identificar su ocupación. -----

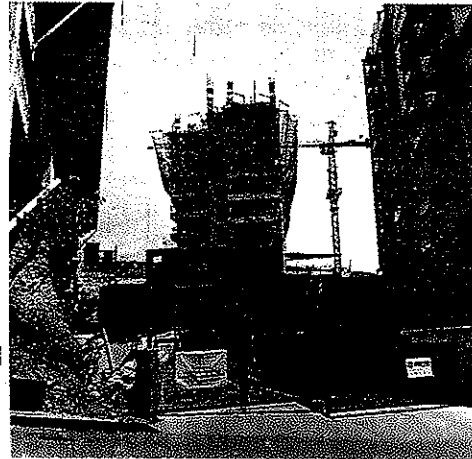


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-3641-SOT-786  
y acumulados PAOT-2021-850-SOT-179  
PAOT-2022-1143-SOT-246  
PAOT-2024-3004-SOT-909



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 14 de febrero y 09 de marzo de 2022.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 16 de mayo de 2024.

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
paot.mx T. 55 5265 0780 ext 13321

Página 3 de 16



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-3641-SOT-786  
y acumulados PAOT-2021-850-SOT-179  
PAOT-2022-1143-SOT-246  
PAOT-2024-3004-SOT-909

Aunado a lo anterior, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio de mérito le corresponden las zonificaciones directas HM/2/30 (Habitacional Mixto, 2 niveles máximos de altura y 30% mínimo de área libre) y H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura y 40% mínimo de área libre); asimismo, la Norma de Ordenación sobre vialidad para Avenida Centenario tramo R-S, de calle 2 a calle Lomas del Ángel, le concede la zonificación HC/4/40/B (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre y densidad baja: 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie del predio).

En este sentido, considerando la zonificación **HC/4/40/B** y con la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de utilización del Suelo (CUS)", se tiene lo siguiente:

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	Área libre	Número de Viviendas	Niveles
63,003.80 m <sup>2</sup>	50,403.04 m <sup>2</sup> (80%)	201,612.16 m <sup>2</sup>	12,600.76 m <sup>2</sup> (20%)	630	4

En este sentido, de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 67515-151DEDA16, de fecha 10 de octubre de 2016, en el que se asentó que de conformidad con el Dictamen de Delimitación de Zonas, oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0072/2014 de fecha 27 de enero de 2014, el predio objeto de denuncia cuenta con una superficie total del terreno de 63,003.80 m<sup>2</sup> de los cuales, 17,604.74 m<sup>2</sup> corresponden a la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad muy baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno) y 45,399.06 m<sup>2</sup> a la zonificación HM/2/30/B (Habitacional Mixto, 2 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja: 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de terreno); dichas superficies no pueden ser modificadas ni alteradas.

En este sentido, es de señalar que los hechos objeto de denuncia fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2018-IO-35-SOT-34, el cual fue abierto con motivo del inicio de una investigación de oficio por esta Procuraduría por los mismos hechos, por lo que en fecha 20 de mayo de 2019 se emitió Resolución Administrativa; misma que es considerada información pública de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y puede ser consultada en la página <https://paot.org.mx/resultados/resoluciones1.php>.

Al respecto, en dicha resolución administrativa se determinó que:

"(...) derivado de la investigación realizada se tiene conocimiento de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, expidió para el predio investigado el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67515-151DEDA16, de fecha 10 de octubre de 2016, el cual certifica que para el predio de mérito se aprobó la constitución de un polígono de actuación inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el libro V de Polígonos de Actuación, Volumen uno, acta 271, con fecha de inscripción 28 de septiembre de 2015, y se asentó para la zonificación Habitacional, superficie máxima de construcción de 31,688.53 m<sup>2</sup> y 12 niveles de altura y para la zonificación Habitacional Mixto, superficie máxima de construcción de 63,558.68 m<sup>2</sup> y 4 niveles máximos de construcción, todo el proyecto tendrá una superficie de desplante de 25,877.46 m<sup>2</sup> y área libre mínima de 37,126.34 m<sup>2</sup>, como se muestra a continuación:

Área libre mínima	37,126.34 m <sup>2</sup> (58.93% de la superficie del predio)
Área máxima de desplante	25,877.46 m <sup>2</sup> (41.07% de la superficie del predio)
Niveles	12
Usos de Suelo	Habitacional
	Habitacional Mixto



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2020-3641-SOT-786  
y acumulados PAOT-2021-850-SOT-179  
PAOT-2022-1143-SOT-246  
PAOT-2024-3004-SOT-909**

*En este sentido, con base en el Polígono de Actuación citado se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67515-151DEDA16 de fecha 10 de octubre de 2016 en el que se asentó la zonificación permitida en términos de lo autorizado por el citado Polígono de Actuación lo que se ajusta a la zonificación HC/4/40/B aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente (...).*

En este sentido, es importante indicar que los Polígonos de Actuación son un instrumento que permiten 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, reotificar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción.

Aunado a lo anterior, de las documentales que obran en el expediente, se tiene conocimiento del oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/0433/2017 de fecha 08 de marzo de 2017, emitido por la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del cual se establece que "(...) esta Dirección considera viable el proyecto planteado en la memoria descriptiva del Estudio de Impacto Urbano, donde se indica 47,347.00 m<sup>2</sup> para uso comercial y 47,900.21 m<sup>2</sup> para uso Habitacional, toda vez que se respeta los 95,247.21 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción totales del predio, (31,688.53 m<sup>2</sup> de zonificación Habitacional y 63,558.68 m<sup>2</sup> de zonificación Habitacional Mixto) entendiéndose que la diferencia de superficies de zonificación Habitacional, la cual presenta un incremento, responde a una relocalización de potencial de la zonificación Habitacional Mixto, considerando que la superficie relocalizada será utilizada exclusivamente para el uso de vivienda, el cual se encuentra permitido en la misma zonificación (...)", como se muestra a continuación.

Superficie del predio (m²)	Zonificación	Niveles	Superficie Máxima de construcción (m²) sobre nivel del banquetta	Area Libre mínima (m²)	Area máxima de desplante (m²)	Densidad
63,003.80 m²	Habitacional	12	47,900.21 m²	37,126.34 m² (58.93%)	25,877.46 m² (41.07%)	*
	Habitacional Mixto	4	47,347.00 m²			
*.- El número de viviendas que se pueden construir depende de: la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la superficie por vivienda que determina el Programa Delegacional. La superficie por vivienda no estará limitada cuando esta condicionante de área de vivienda mínima no la disponga la zonificación.						

En virtud de lo anterior, se tiene que, el predio ubicado en Prolongación 5 de mayo número 3121, Colonia Ex-Hacienda de Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón, cuenta con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folio 67515-151DEDA16, de fecha 10 de octubre de 2016, folio 69843-151-DEJE18, de fecha 16 de abril de 2019 y folio 17271-151DEJO21, de fecha 09 de septiembre de 2021, en los que se certificó la aplicación del Dictamen para la Constitución del polígono de Actuación mediante el sistema de actuación privado número SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2015, de fecha 19 de junio de 2015, para un predio con superficie total de 63,003.80 m<sup>2</sup>, se permite la zonificación habitacional con una superficie máxima de construcción de 31,688.53 m<sup>2</sup> y 12 niveles máximos de altura; y para la zonificación Habitacional Mixto con una superficie máxima de construcción de 63,558.68 m<sup>2</sup> y 4 niveles de máximos de altura, todo el proyecto deberá contar con una superficie máxima de desplante de 25,877.46 m<sup>2</sup> y 37,126.34 m<sup>2</sup> de superficie mínima de área libre.

En este sentido, si bien es cierto que a través del oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/0433/2017 de fecha 08 de marzo de 2017, la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, determinó viable el proyecto donde se indica 47,347.00 m<sup>2</sup> para uso comercial y 47,900.21 m<sup>2</sup> para uso Habitacional, toda vez que se respeta los 95,247.21 m<sup>2</sup> de superficie total de construcción, también lo es que, en los



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2020-3641-SOT-786  
y acumulados PAOT-2021-850-SOT-179  
PAOT-2022-1143-SOT-246  
PAOT-2024-3004-SOT-909**

Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, folio 67515-151DEDA16 de fecha 10 de octubre de 2016, folio 69843-151-DEJE18, de fecha 16 de abril de 2019 y folio 17271-151DEJO21, de fecha 09 de septiembre de 2021, no se certificó dicha modificación a las superficies máximas de construcción autorizadas en el Dictamen para la Constitución del polígono de Actuación mediante el sistema de actuación privado número SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2016.

Por otra parte, es de señalar que el artículo 86 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé se requerirá dictamen de impacto urbano positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, para proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción.

En este sentido, a petición de esta Subprocuraduría, mediante oficio CDMX/AAO/DGODU/1283/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, permitió a personal de esta Entidad la consulta del expediente formado en la Dirección de Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, y remitió copia simple, entre otras, de las siguientes documentales:

- Dictamen de Estudio de Impacto Positivo con número de oficio SEDUVI/DGAU/22637/2016, DGAU.16/DEIU/042/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, emitido por la entonces Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la ampliación de construcción de un centro comercial y conjunto habitacional para 542 viviendas, en el predio ubicado en Prolongación 5 de mayo número 3121, Colonia Ex-Hacienda de Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón, la ampliación consiste en: **conjunto habitacional en 11 y 12 niveles para 542 viviendas con una superficie de 31,688.53 m<sup>2</sup>, y centro comercial en 4 niveles con una superficie de 61,764.55 m<sup>2</sup>, como área de amenidades 1,794.13 m<sup>2</sup>, para un total de 95,247.21 m<sup>2</sup> y 3 sótanos en 86,065.68 m<sup>2</sup>, con una superficie total de construcción 187,029.89 m<sup>2</sup> (95,247.21 m<sup>2</sup> s.n.b. y 91,782.68 m<sup>2</sup> b.n.b), con una superficie de desplante de 25,838.26 m<sup>2</sup> (41.07%) y área libre de 37,165.54 m<sup>2</sup> (58.93%).**
- Oficio SEDUVI/DGAU/4539/2017, DGAU.17/DEIU/M-009 de fecha 08 de agosto de 2017, emitido por la entonces Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del cual, se aprueba la modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/22637/2016, DGAU.16/DEIU/042/2016, respecto del proyecto para la construcción de un centro Comercial y Conjunto Habitacional para 542 viviendas, en el predio ubicado en Prolongación 5 de mayo número 3121, Colonia Ex-Hacienda de Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón; la **modificación consiste en la disminución del área comercial y ampliar la superficie habitacional**, quedando de la siguiente manera: **comercio en 47,347.00 m<sup>2</sup> en 4 niveles y 47,900.21 m<sup>2</sup>, para 542 viviendas en 11 y 12 niveles; conservando la superficie total de construcción de 187,029.89 m<sup>2</sup> (95,247.21 m<sup>2</sup> s.n.b. y 91,782.68 m<sup>2</sup> b.n.b), con una superficie de desplante de 25,838.26 m<sup>2</sup> (41.01%) y un área libre 37,165.54 m<sup>2</sup> (58.99%); equipamiento urbano una superficie de 3,207.00 m<sup>2</sup>, correspondiente al 5.09% de la superficie total de terreno; sin incrementar superficie evaluada en el dictamen SEDUVI/DGAU/22637/2016, DGAU.16/DEIU/042/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016.**

De lo anterior se desprende que la modificación al proyecto del Dictamen Favorable de Estudio de Impacto Urbano oficio SEDUVI/DGAU/22637/2016, DGAU.16/DEIU/042/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, consistió en la disminución del área comercial para ampliar el área habitacional, pasando de una superficie de construcción de 61,764.55 m<sup>2</sup> y 31,688.53 m<sup>2</sup>, respectivamente; a una superficie de construcción de 47,347.00 m<sup>2</sup> y 47,900.21 m<sup>2</sup>, respectivamente. No obstante la modificación, la superficie total de construcción sobre nivel



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2020-3641-SOT-786  
y acumulados PAOT-2021-850-SOT-179  
PAOT-2022-1143-SOT-246  
PAOT-2024-3004-SOT-909**

de banqueta se mantiene en 95,247.21 m<sup>2</sup>, por lo tanto permanecen las medidas de integración urbana y condiciones previamente determinadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, toda vez que, no se incrementó la superficie de construcción evaluada en el Dictamen mencionado.--

En conclusión, mediante oficio SEDUVI/DGAU/4539/2017, DGAU.17/DEIU/M-009 de fecha 08 de agosto de 2017, se aprobó la Modificación al proyecto del Dictamen Favorable de Estudio de Impacto Urbano oficio SEDUVI/DGAU/22637/2016, DGAU.16/DEIU/042/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, para la construcción de un centro comercial con superficie de construcción de 47,347.00 m<sup>2</sup> en 4 niveles y un conjunto Habitacional para 542 viviendas en 11 y 12 niveles con superficie de construcción de 47,900.21 m<sup>2</sup>; conservando la superficie total de construcción de 187,029.89 m<sup>2</sup> (95,247.21 m<sup>2</sup> s.n.b. y 91,782.68 m<sup>2</sup> b.n.b), con una superficie de desplante de 25,838.26 m<sup>2</sup> (41.01%) y un área libre 37,165.54 m<sup>2</sup> (58.99%).-----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar copia certificada del Dictamen para la Constitución del polígono de Actuación mediante el sistema de Actuación Privado número SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2015, de fecha 19 de junio de 2015 y del Acuerdo por el cual se aprueba dicho polígono; así como del oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/0433/2017 de fecha 08 de marzo de 2017 a través del cual la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General, considera viable el proyecto planteado en la memoria descriptiva del Estudio de Impacto Urbano, donde se indica 47,347.00 m<sup>2</sup> para uso comercial y 47,900.21 m<sup>2</sup> para uso Habitacional, toda vez que se respeta los 95,247.21 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción totales del predio; y/o cualquier otro documento que se haya emitido para la modificación del polígono referido, e informar si a la fecha del presente instrumento se ha emitido Certificados Únicos de Zonificación de Usos del Suelo, en los que haya asentado la aplicación de modificación de dinas superficies; de ser el caso, considerar los argumentos vertidos en la presente resolución y llevar a cabo las acciones correspondientes.-----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el promovente ha presentado avance del cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones determinadas en el Dictamen de Estudio de Impacto Positivo con número de oficio SEDUVI/DGAU/22637/2016, DGAU.16/DEIU/042/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016; así como, no otorgar la liberación de dichas medidas, hasta en tanto el promovente haya dado cumplimiento total a ellas, y en caso contrario, solicite a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

## **2.- En materia de construcción (obra nueva, separación a colindancias y alineamiento y/o número oficial) y factibilidad de servicios.**

Durante las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se observó un predio irregular con pendiente natural, con un inmueble conformado por 2 niveles a doble altura de uso de plaza y/o centro comercial denominado "Portal Centenario", totalmente terminado y en funcionamiento, sin observar actividades de construcción; asimismo, en la parte posterior del predio se constató 1 inmueble de 1 nivel de altura con características de ShowRoom y/o caseta de vigilancia con lonas con datos de la obra, entre otros, del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", folio 2022/2102-RAOC-06-2022, modalidad ampliación para 356 viviendas en una superficie total del predio de 63,003.80 m<sup>2</sup> y una superficie máxima de construcción de 53,864.58 m<sup>2</sup>, con vigencia del 13 de julio de 2022 al 13 de julio de 2025, constatando el proceso de edificación de tres torres conformadas por 5 sótanos y 12 niveles de altura, de las cuales, las torres 1 y 2 se encuentran totalmente terminadas y parcialmente ocupadas y la torre 3 en etapa de acabados con un





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-3641-SOT-786  
y acumulados PAOT-2021-850-SOT-179  
PAOT-2022-1143-SOT-246  
PAOT-2024-3004-SOT-909

avance aproximado del 90%, observando, trabajos de construcción, trabajadores y maquinaria pesada; sin poder identificar su ocupación.

A efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Entidad realizó análisis multitemporal a través del programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, del cual, se desprende que en enero de 2018, existía un predio delimitado por una barda perimetral y trabajos de excavación con maquinaria pesada, posteriormente, en diciembre de 2018, se observa la construcción de obra nueva de un inmueble de 2 niveles a doble altura, en etapa de obra negra. Ahora bien, en octubre de 2021, se observa un inmueble de 2 niveles a doble altura, con el funcionamiento de una plaza comercial denominada "Portal Centenario", con estacionamiento, **completamente terminada**, sin poder observar la parte posterior del predio.

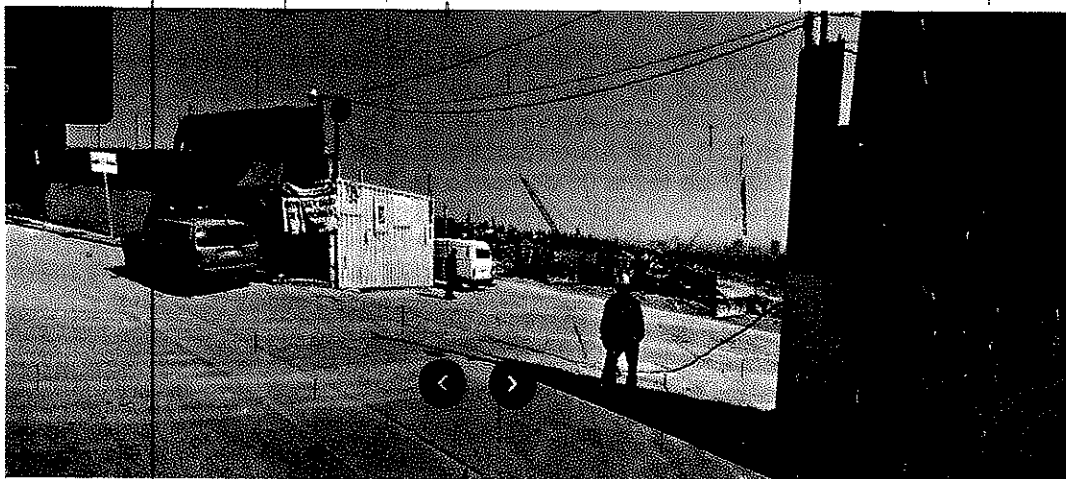


Imagen de fecha de enero de 2018  
Fuente: Imagen obtenida de Google Maps

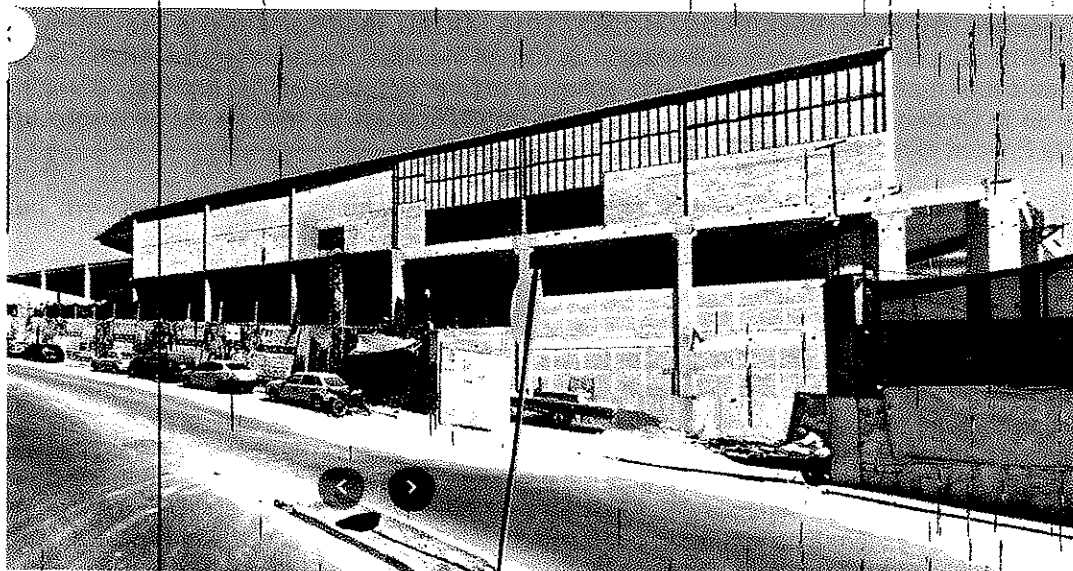


Imagen de fecha de diciembre de 2018

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
paot.mx T. 55 5265 0780 ext 13321





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-3641-SOT-786  
y acumulados PAOT-2021-850-SOT-179  
PAOT-2022-1143-SOT-246  
PAOT-2024-3004-SOT-909



Imagen de fecha de octubre de 2021  
Fuente: Imagen obtenida de Google Maps

En este sentido, como se refirió en el apartado que antecede, es de señalar que los hechos objeto de denuncia fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2018-IO-35-SOT-34, el cual fue abierto con motivo del inicio de una investigación de oficio por esta Procuraduría por los mismos hechos, por lo que en fecha 20 de mayo de 2019 se emitió Resolución Administrativa; misma que es considerada información pública de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y puede ser consultada en la página <https://paot.org.mx/resultados/resoluciones1.php>.

En virtud de lo anterior, se entenderá como resultado de la presente investigación lo señalado en la resolución del expediente PAOT-2018-IO-35-SOT-34, a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En virtud de lo anterior, se concluyó, entre otros, lo siguiente:

**"(...) RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

(...)

4.- La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Álvaro Obregón, al amparo del Certificado folio 67515-151DEDA16, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, registró la Manifestación de Construcción Tipo "C" folio AOC-2176-2017, para la construcción de 91 viviendas en 12 niveles de altura, con superficie total de construcción de 13,914.23 m<sup>2</sup>, área libre de 40,461.04 m<sup>2</sup>, equivalente al 64.22% de la superficie del predio (63,003.8 m<sup>2</sup>), acorde a las densidades e intensidades establecidas en la zonificación (...) aplicable al caso (...).

Por otra parte, de las gestiones realizadas por personal de esta Subprocuraduría, mediante oficio CDMX/AAO/DGODU/1283/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, permitió al personal de esta Entidad la consulta del expediente formado en la Dirección de Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, y remitió copia simple, entre otras, de las siguientes documentales:

- Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 3568-2017, de fecha 08 de enero de 2018.
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", folio RAOC/7000/2019, modalidad ampliación, con vigencia del 01 de noviembre de 2019 al 01 de noviembre de 2022, para la



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2020-3641-SOT-786  
y acumulados PAOT-2021-850-SOT-179  
PAOT-2022-1143-SOT-246  
PAOT-2024-3004-SOT-909**

construcción de un edificio de uso **habitacional de 12 niveles de altura, 1 semisótano y 5 sótanos para 95 viviendas, con una superficie de desplante de 23,224.58 m<sup>2</sup> (36.86%), una superficie mínima de área libre de 39,779.22 m<sup>2</sup> (63.14%), una superficie total de construcción sobre nivel de banquetas de 7,806.54 m<sup>2</sup>**; asimismo establece una superficie de construcción existente de 117,571.23 m<sup>2</sup>, una superficie de construcción a ampliar de 15,594.08 m<sup>2</sup> y una superficie total de construcción de 133,165.31 m<sup>2</sup>, tramitada con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 69843-151-DEJE18, de fecha 16 de abril de 2019, en el que se asentó la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el sistema de Actuación Privado con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/042/2015.

- **Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", folio 2022/2102-RAOC-06-2022, modalidad ampliación, con vigencia del 13 de julio de 2022 al 13 de julio de 2025, para la construcción de un edificio de uso habitacional de 12 niveles de altura y 5 sótanos para 356 viviendas; con una superficie de desplante de 25,686.10 m<sup>2</sup> (40.77%), una superficie mínima de área libre de 37,317.70 m<sup>2</sup> (59.23%) y una superficie total de construcción sobre nivel de banquetas de 31,994.07 m<sup>2</sup>**; asimismo establece una superficie de construcción existente de 133,165.31 m<sup>2</sup>, una superficie de construcción a ampliar de 53,864.58 m<sup>2</sup> y una superficie total de construcción de 187,029.89 m<sup>2</sup>, tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 17271-151DEJO21, de fecha 09 de septiembre de 2021, en el que se asentó la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el sistema de Actuación Privado con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/042/2015.

En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción de un conjunto habitacional, actualmente conformado por 3 torres de 12 niveles de altura y 5 sótanos cuentan con Registros de Manifestación de Construcción tipo "C", folios AOC-2176-2017, RAOC/7000/2019 de fecha 01 de noviembre de 2019 y 2022/2102-RAOC-06-2022 de fecha 13 de julio de 2022 (vigente), todos en modalidad ampliación, para un conjunto habitacional en una superficie del predio de 63,003.80 m<sup>2</sup>, con una superficie de desplante de 25,686.10 m<sup>2</sup> (40.77%), superficie de área libre de 37,317.70 m<sup>2</sup>, superficie total de construcción cuantificable de 31,994.07 m<sup>2</sup> y una superficie total de construcción (existente + ampliación) de 187,029.89 m<sup>2</sup>, registrados con base en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, folio 67515-151DEDA16 de fecha 10 de octubre de 2016, folio 69843-151-DEJE18, de fecha 16 de abril de 2019 y folio 17271-151DEJO21, de fecha 09 de septiembre de 2021. ---

En este sentido, se tiene que, el proyecto en conjunto cuenta con una superficie total de construcción sobre nivel de banquetas de 31,994.07 m<sup>2</sup>, lo cual rebasa en 305.54 m<sup>2</sup> la superficie máxima sobre nivel de banquetas de 31,688.53 m<sup>2</sup> para la zonificación habitacional autorizados en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, folio 67515-151DEDA16 de fecha 10 de octubre de 2016, folio 69843-151-DEJE18, de fecha 16 de abril de 2019 y folio 17271-151DEJO21, de fecha 09 de septiembre de 2021, en los cuales, se asentó la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el sistema de Actuación Privado con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/042/2015.

Por otra parte, por cuanto hace a la factibilidad de servicios, como se refirió en el apartado que antecede, las actividades de construcción que se realizan en el predio en cuestión cuentan con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con número de oficio SEDUVI/DGAU/22637/2016, DGAU.16/DEIU/042/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016; mismo que fue modificado mediante oficio SEDUVI/DGAU/4539/2017, DGAU.17/DEIU/M-009 de fecha 08 de agosto de 2017; en el cual se determinó que de conformidad con lo señalado en el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-SEDU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1049178/2016 de fecha 19 de agosto de 2016, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México determinó que es posible proporcionar los servicios de agua y drenaje requeridos, siempre y cuando se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana y Mitigación al interior del desarrollo.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2020-3641-SOT-786**  
**y acumulados PAOT-2021-850-SOT-179**  
**PAOT-2022-1143-SOT-246**  
**PAOT-2024-3004-SOT-909**

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón en coordinación con la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía instrumentar procedimiento administrativo con la finalidad de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio **2022/2102-RAOC-06-2022** de fecha 13 de julio de 2022, y de ser el caso, de la Autorización de Uso y Ocupación; toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo presentado para su trámite, no es el documento idóneo, en virtud de que carece de la modificación a las superficies máximas de construcción autorizadas en el oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/0433/2017 de fecha 08 de marzo de 2017, por lo que, rebasa en 305.54 m<sup>2</sup> la superficie máxima sobre nivel de banquetta de 31,688.53 m<sup>2</sup> autorizado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 17271-151DEJO21, de fecha 09 de septiembre de 2021, presentado para su trámite; enviando a esta Unidad Administrativa el resultado de su actuación. -----

Adicionalmente, corresponde a esa Dirección, conforme al artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, al recibir Aviso de Terminación de Obra, no otorgar la Autorización de Uso y Ocupación total, hasta en tanto el promovente, presente la documental emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en la cual se acredite la liberación por el cumplimiento total de las medidas de integración y condiciones establecidas en el Dictamen de Impacto Urbano positivo. -----

Aunado a lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace a que el proyecto ejecutado cumpla con la superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta, área libre mínima y altura máxima establecidas en el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el sistema de Actuación Privado con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/042/2015, de fecha 19 de junio de 2015, toda vez que, el proyecto de ampliación rebasa en 305.54 m<sup>2</sup> la superficie máxima sobre nivel de banquetta, autorizada en la Zonificación Habitacional establecida en dicho Dictamen, en el cual se autorizó una superficie de 31,688.53 m<sup>2</sup>, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

### 3.- En materia ambiental (impacto)

Durante las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se observó un predio irregular con pendiente natural, con un inmueble conformado por 2 niveles a doble altura de uso de plaza y/o centro comercial denominado "Portal Centenario", totalmente terminado y en operación, sin observar actividades de construcción. Posteriormente, en la parte posterior del predio se constató 1 inmueble de 1 nivel de altura con características de ShowRoom y/o caseta de vigilancia con lonas con datos de la obra, entre otros, del Dictamen de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/006141/2016 de fecha 23 de junio de 2016, constatando el proceso de edificación de tres torres conformadas por 5 sótanos y 12 niveles de altura, de las cuales, las torres 1 y 2 se encuentran totalmente terminadas y parcialmente ocupadas y la torre 3 en etapa de acabados con un avance aproximado del 90%, observando, trabajos de construcción, trabajadores y maquinaria pesada; sin poder identificar su ocupación. -----

En este sentido, a petición de esta Subprocuraduría, mediante oficio CDMX/AAO/DGODU/1283/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, remitió copia simple, entre otras, de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/006141/2016 de fecha 23 de junio de 2016, emitida por la Dirección General de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, que contiene la autorización en materia de impacto ambiental, estableciendo diversas condicionantes y medidas de prevención, mitigación y compensación. Asimismo, en dicha documental se establece que el proyecto deberá respetar las superficies de área libre y desplante, además de los niveles sobre nivel de banquetta, la superficie máxima de construcción y restricciones establecidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y la Constancia de Alineamiento y número oficial, de la cual, se



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-3641-SOT-786  
y acumulados PAOT-2021-850-SOT-179  
PAOT-2022-1143-SOT-246  
PAOT-2024-3004-SOT-909

desprende la siguiente información:

Elementos	Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 74577-151DUDA		Autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/006141/2016	
	Habitacional Mixto	Habitacional	Habitacional Mixto	Habitacional
Uso				
Superficie del terreno	63,003.80 m <sup>2</sup>		63,003.80 m <sup>2</sup>	
Niveles	4	12	4	12
Superficie de área libre	37,126.94 m <sup>2</sup> (58.93 %)		37,165.54 m <sup>2</sup> (58.99 %)	
Superficie de desplante	25,877.46 m <sup>2</sup> (41.07 %)		25,838.53 m <sup>2</sup> (41.01 %)	
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	63,558.68 m <sup>2</sup>	31,688.53 m <sup>2</sup>	43,464.00 m <sup>2</sup>	46,106.08 m <sup>2</sup> Amenidades (1,794.13 m <sup>2</sup> )
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta			95,665.68 m <sup>2</sup>	
Superficie total de construcción s.n.b.	95,247.21 m <sup>2</sup>		91,364.21 m <sup>2</sup>	

En virtud de lo anterior, se tiene que se otorgó autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la construcción de un centro Comercial y Conjunto Habitacional para 542 viviendas, que en la zonificación Habitacional Mixto, de uso comercial, contará con una superficie total de construcción s.n.b. de 43,464.00 m<sup>2</sup> y la zonificación Habitacional con una superficie total de construcción s.n.b. de 46,106.08 m<sup>2</sup> y área de amenidades de 1,794.13 m<sup>2</sup>, el proyecto en conjunto con una superficie máxima de construcción de 91,364.21 m<sup>2</sup>; sin embargo, la superficie de construcción autorizada para la zonificación habitacional rebasa en 16,211.68 m<sup>2</sup> la superficie máxima de construcción permitida en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 74577-151DUDA, es decir, 31,688.53 m<sup>2</sup>.

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, valorar lo identificado en la presente resolución, y de ser el caso, inicie las acciones legales correspondientes, toda vez que, el proyecto autorizado rebasa en 16,211.68 m<sup>2</sup> la superficie máxima de construcción autorizada en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 74577-151DUDA, es decir, de 31,688.53 m<sup>2</sup>, el cual fue presentado para el trámite de la Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/006141/2016 de fecha 23 de junio de 2016, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.

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

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio de mérito le corresponden las zonificaciones directas HM/2/30 (Habitacional Mixto, 2 niveles máximos de altura y 30% mínimo de área libre) y H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura y 40% mínimo de área libre); asimismo, la Norma de Ordenación sobre vialidad para Avenida Centenario tramo R-S, de calle 2 a calle Lomas del Ángel, le concede la zonificación HC/4/40/B (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre y densidad baja: 1. vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie del predio).



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2020-3641-SOT-786**  
**y acumulados PAOT-2021-850-SOT-179**  
**PAOT-2022-1143-SOT-246**  
**PAOT-2024-3004-SOT-909**

Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 67515-151DEDA16, de fecha 10 de octubre de 2016, en el que se asentó que de conformidad con el Dictamen de Delimitación de Zonas, oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0072/2014 de fecha 27 de enero de 2014, el predio objeto de denuncia cuenta con una superficie total del terreno de 63,003.80 m<sup>2</sup>, de los cuales, 17,604.74 m<sup>2</sup> corresponden a la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad muy baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno) y 45,399.06 m<sup>2</sup> a la zonificación HM/2/30/B (Habitacional Mixto, 2 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja: 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de terreno); dichas superficies no pueden ser modificadas ni alteradas.

Cuenta con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folio 67515-151DEDA16, de fecha 10 de octubre de 2016, folio 69843-151-DEJE18, de fecha 16 de abril de 2019 y folio 17271-151DEJO21, de fecha 09 de septiembre de 2021, en los que se certificó la aplicación del Dictamen para la Constitución del polígono de Actuación mediante el sistema de actuación privado número SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2015, de fecha 19 de junio de 2015, para un predio con superficie total de 63,003.80 m<sup>2</sup>, se permite la zonificación habitacional con una superficie máxima de construcción de 31,688.53 m<sup>2</sup> y 12 niveles máximos de altura; y para la zonificación Habitacional Mixto con una superficie máxima de construcción de 63,558.68 m<sup>2</sup>; y 4 niveles de máximos de altura, todo el proyecto deberá contar con una superficie máxima de desplante de 25,877.46 m<sup>2</sup> y 37,126.34 m<sup>2</sup> de superficie mínima de área libre.

2. Los hechos objeto de denuncia fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2018-IO-35-SOT-34, el cual fue abierto con motivo del inicio de una investigación de oficio por esta Procuraduría por los mismos hechos, por lo que en fecha 20 de mayo de 2019 se emitió Resolución Administrativa; misma que es considerada información pública de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y puede ser consultada en la página <https://paot.org.mx/resultados/resoluciones1.php>.
3. Durante las primeras visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se constató que en Prolongación 5 de mayo número 3121, Colonia Ex-Hacienda de Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón, existe un predio irregular con pendiente natural, observando un inmueble conformado por 4 niveles de altura con uso de plaza y/o centro comercial denominado "Portal Centenario" y estacionamiento, totalmente terminado y en operación, sin observar actividades de construcción. Posteriormente, en la parte posterior del predio se constató 1 inmueble de 1 nivel de altura con características de ShowRoom y/o caseta de vigilancia con lonas que contienen datos de la obra, y el proceso de edificación de tres torres de uso habitacional, conformadas por 5 sótanos y 12 niveles de altura, de las cuales, las torres 1 y 2 se encuentran totalmente terminadas y parcialmente ocupadas y la torre 3 en etapa de acabados con un avance aproximado del 90%, observando trabajos de construcción, trabajadores y maquinaria pesada; sin poder identificar su ocupación.
4. Cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con número de oficio SEDUVI/DGAU/22637/2016, DGAU.16/DEIU/042/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, para la ampliación de construcción de un centro comercial y conjunto habitacional para 542 viviendas, consistente en: conjunto habitacional en 11 y 12 niveles para 542 viviendas con una superficie de 31,688.53 m<sup>2</sup>, y centro comercial en 4 niveles con una superficie de 61,764.55 m<sup>2</sup>, como área de amenidades 1,794.13 m<sup>2</sup>, para un total de 95,247.21 m<sup>2</sup>; y 3 sótanos en 86,065.68 m<sup>2</sup>, con una superficie total de construcción 187,029.89 m<sup>2</sup> (95,247.21 m<sup>2</sup> s.n.b. y 91,782.68 m<sup>2</sup> b.n.b.), con una superficie de desplante de 25,838.26 m<sup>2</sup> (41.07%) y área libre de 37,165.54 m<sup>2</sup> (58.93%). Posteriormente, mediante oficio SEDUVI/DGAU/4539/2017, DGAU.17/DEIU/M-009 de fecha 08 de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2020-3641-SOT-786  
y acumulados PAOT-2021-850-SOT-179  
PAOT-2022-1143-SOT-246  
PAOT-2024-3004-SOT-909**

agosto de 2017, se aprobó la Modificación a dicho Dictamen, consistente en la construcción de un centro comercial con superficie de construcción de 47,347.00 m<sup>2</sup> en 4 niveles y un conjunto Habitacional para 542 viviendas en 11 y 12 niveles con superficie de construcción de 47,900.21 m<sup>2</sup>, conservando la superficie total de construcción de 187,029.89 m<sup>2</sup> (95,247.21 m<sup>2</sup> s.n.b. y 91,782.68 m<sup>2</sup> b.n.b), con una superficie de desplante de 25,838.26 m<sup>2</sup> (41.01%) y un área libre 37,165.54 m<sup>2</sup> (58.99%). -----

5. De las documentales que obran en el expediente, se tiene conocimiento del oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/0433/2017 de fecha 08 de marzo de 2017, a través del cual, la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, considera viable el proyecto de 47,347.00 m<sup>2</sup> para uso comercial y 47,900.21 m<sup>2</sup> para uso Habitacional, toda vez que se respeta los 95,247.21 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción totales del predio; sin embargo, en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, folio 67515-151DEDA16 de fecha 10 de octubre de 2016, folio 69843-151-DEJE18, de fecha 16 de abril de 2019 y folio 17271-151DEJO21, de fecha 09 de septiembre de 2021, no se certificó dicha modificación a las superficies máximas de construcción autorizadas en el Dictamen para la Constitución del polígono de Actuación mediante el sistema de actuación privado número SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2015. -----
6. Corresponde a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar copia certificada del Dictamen para la Constitución del polígono de Actuación mediante el sistema de Actuación Privado número SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2015, de fecha 19 de junio de 2015 y del Acuerdo por el cual se aprueba dicho polígono; así como del oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/0433/2017 de fecha 08 de marzo de 2017 a través del cual la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General, considera viable el proyecto planteado en la memoria descriptiva del Estudio de Impacto Urbano, donde se indica 47,347.00 m<sup>2</sup> para uso comercial y 47,900.21 m<sup>2</sup> para uso Habitacional, toda vez que se respeta los 95,247.21 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción totales del predio; y/o cualquier otro documento que se haya emitido para la modificación del polígono referido; y de ser el caso, informar si posterior a la fecha de emisión del oficio en cita, se ha emitido algún Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo, en el que se haya asentado la modificación de dichas superficies; de ser el caso, considerar los argumentos vertidos en la presente resolución y llevar a cabo las acciones correspondientes. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el promovente ha presentado avance del cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones determinadas en el Dictamen de Estudio de Impacto Positivo con número de oficio SEDUVI/DGAU/22637/2016, DGAU.16/DEIU/042/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016; así como, no otorgar la liberación de dichas medidas; hasta que el promovente haya dado cumplimiento total a ellas, y en caso contrario, solicitar a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
8. Los trabajos de construcción de un conjunto habitacional, actualmente conformado por 3 torres de 12 niveles de altura y 5 sótanos cuentan con Registros de Manifestación de Construcción tipo "C", folios AOC-2176-2017, RAOC/7000/2019 de fecha 01 de noviembre de 2019 y 2022/2102-RAOC-06-2022 de fecha 13 de julio de 2022 (vigente), todos en modalidad ampliación, para un conjunto habitacional, en una superficie del predio de 63,003.80 m<sup>2</sup>, con una superficie de desplante de 25,686.10 m<sup>2</sup> (40.77%), superficie de área libre de 37,864.58 m<sup>2</sup>, superficie total de construcción cuantificable de 31,994.07 m<sup>2</sup> y una superficie total de construcción (existente + ampliación) de 187,029.89 m<sup>2</sup>, registrados con base en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, folio 67515-





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2020-3641-SOT-786**  
**y acumulados PAOT-2021-850-SOT-179**  
**PAOT-2022-1143-SOT-246**  
**PAOT-2024-3004-SOT-909**

151DEDA16 de fecha 10 de octubre de 2016, folio 69843-151-DEJE18, de fecha 16 de abril de 2019 y folio 17271-151DEJO21, de fecha 09 de septiembre de 2021. -----

El proyecto en conjunto cuenta con una superficie total de construcción sobre nivel de banquetta de 31,994.07 m<sup>2</sup>, lo cual rebasa en 305.54 m<sup>2</sup> la superficie máxima sobre nivel de banquetta de 31,688.53 m<sup>2</sup> autorizados para la zonificación habitacional en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, folio 67515-151DEDA16 de fecha 10 de octubre de 2016, folio 69843-151-DEJE18, de fecha 16 de abril de 2019, y folio 17271-151DEJO21, de fecha 09 de septiembre de 2021, en los cuales, se asentó la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el sistema de Actuación Privado con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/042/2015. -----

9. La Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México determinó que es posible proporcionar los servicios de agua y drenaje requeridos, siempre y cuando se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana y Mitigación al interior del desarrollo, determinadas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con número de oficio SEDUVI/DGAU/22637/2016, DGAU.16/DEIU/042/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016. -----
10. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón: ---
  - a. En coordinación con la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía instrumentar procedimiento administrativo con la finalidad de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", folio 2022/2102-RAOC-06-2022 de fecha 13 de julio de 2022, y de ser el caso, de la Autorización de Uso y Ocupación; toda vez, que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo presentado para su trámite, no es el documento idóneo, en virtud de que carece de la modificación a las superficies máximas de construcción autorizadas en el oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/0433/2017 de fecha 08 de marzo de 2017, por lo que, rebasa en 305.54 m<sup>2</sup> la superficie máxima sobre nivel de banquetta de 31,688.53 m<sup>2</sup> autorizado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 17271-151DEJO21, de fecha 09 de septiembre de 2021; enviando a esta Unidad Administrativa el resultado de su actuación. -----
  - b. Conforme al artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, al recibir Aviso de Terminación de Obra, no otorgar la Autorización de Uso y Ocupación total, hasta en tanto el promovente presente la documental emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en la cual se acredite la liberación por el cumplimiento total de las medidas de integración y condiciones establecidas en el Dictamen de Impacto. -----
11. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace a que el proyecto ejecutado cumpla con la superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta, área libre mínima y altura máxima establecidas en el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el sistema de Actuación Privado con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/042/2015, de fecha 19 de junio de 2015, toda vez que, el proyecto de ampliación rebasa en 305.54 m<sup>2</sup> la superficie máxima sobre nivel de banquetta, autorizada en la Zonificación Habitacional establecida en dicho Dictamen, en el cual se autorizó una superficie de 31,688.53 m<sup>2</sup>, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
12. Cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/006141/2016 de fecha 23 de junio de 2016, emitida por la Dirección General de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, por la que otorga la autorización condicionada en materia de impacto



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAQT-2020-3641-SOT-786  
y acumulados PAOT-2021-850-SOT-179  
PAOT-2022-1143-SOT-246  
PAOT-2024-3004-SOT-909**

ambiental para la construcción de un centro Comercial y Conjunto Habitacional para 542 viviendas, en una superficie total del predio de 63,003.80 m<sup>2</sup>, una superficie de desplante de 25,838.53 m<sup>2</sup> (41.01%), superficie de área libre de 37,165.54 m<sup>2</sup> (58.99%), de los cuales, en la zonificación Habitacional Mixto, de uso comercial, contará con una superficie total de construcción s.n.b. de 43,464.00 m<sup>2</sup> y la zonificación Habitacional para un conjunto habitacional con una superficie total de construcción s.n.b. de 46,106.08 m<sup>2</sup> y área de amenidades de 1,794.13 m<sup>2</sup>, el proyecto en conjunto con una superficie máxima de construcción de 91,364.21 m<sup>2</sup> sin embargo, la superficie de construcción autorizada para la zonificación habitacional rebasa en 16,211.68 m<sup>2</sup> la superficie máxima de construcción permitida en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 74577-151DUDA, es decir, 31,688.53 m<sup>2</sup>. --

13. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, valorar lo identificado en la presente resolución, y de ser el caso, iniciar las acciones legales correspondientes, toda vez que, el proyecto autorizado rebasa en 16,211.68 m<sup>2</sup> la superficie máxima de construcción autorizada en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 74577-151DUDA, es decir, de 31,688.53 m<sup>2</sup>, el cual fue presentado para el trámite de la Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/006141/2016 de fecha 23 de junio de 2016, enviando 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, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, a la Dirección General de Política Urbanística y a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, todas 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/EMAV