



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2463-SOT-627

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 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, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-2463-SOT-627, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 04 de mayo de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Manuel Gutiérrez Zamora número 19, Colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de mayo de 2022. -----

Al respecto, de las documentales que integran el expediente en el que se actúa, se desprenden las Constancias de Alineamiento y/o Número oficial con folios 0013-2018 y 1548-2018 de fechas 17 de enero de 2018 y 10 de abril de 2018, emitidas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, de las que se desprende que el inmueble objeto de investigación se ubica en los predios localizados con dirección en Avenida Manuel Gutiérrez Zamora números 19 y 25, Colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2463-SOT-627**

I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento.

## **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) y construcción como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

### **1.-En materia de desarrollo urbano (zonificación).**

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

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II, III y V de la referida Ley, prevé que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano**. Asimismo, el artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.

Por otra parte, el artículo 48 de la multicitada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2463-SOT-627**

habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

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

En ese sentido, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé en su artículo 76, que los polígonos de actuación se pueden constituir **por un predio** o dos o más predios colindantes, en cuyo caso será necesario presentar una manifestación ante la Secretaría, por parte del o los propietarios del o los inmuebles ubicados en el mismo, así como por el perito en desarrollo urbano; y por dos o más predios no colindantes, en cuyo caso deberán ser autorizados por la Secretaría, por medio de un dictamen. -----

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

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2463-SOT-627**

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

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

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

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





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2463-SOT-627**

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Álvaro Obregón, a los predios investigados les corresponde la zonificación **H/3/50/MB** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, es decir 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno).-----

Asimismo, le aplica la Norma de ordenación sobre Vialidad M. Gutiérrez Zamora tramo A'-B' de Alfonso Caso Andrade a Calzada de los Leones, la cual asigna al predio investigado la zonificación **HC/4/40/A** (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad Alta es decir, 1 vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de superficie de terreno).-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble compuesto por 2 cuerpos constructivos con un semisótano, siendo el primero de 6 niveles de altura en el costado sur con frente a vía pública; mientras que el segundo cuenta con 8 niveles de altura preexistentes, localizado en el mismo costado y que es colindante al primer cuerpo constructivo, en la parte posterior de este cuerpo cuenta con un noveno nivel, el cual por sus características físicas es de reciente ejecución; se infiere que el inmueble se encuentra habitado toda vez que se observaron enseres domésticos en algunas de las viviendas. Al momento de la diligencia no se identificaron indicios de obra en proceso.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2463-SOT-627

Imagen No.1 Identificación de Niveles



Fuente: PAOT Reconocimiento de hechos 23 de mayo de 2023

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

En respuesta, mediante escrito ingresado a través de la Oficialía de partes de esta Entidad en fecha 21 de junio de 2022, una persona que se ostentó como apoderado legal de los copropietarios del inmueble objeto de denuncia, realizó diversas manifestaciones y aportó entre otras, las siguientes documentales en copia simple:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 73343-151GAJE17 de fecha 21 de noviembre de 2017, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual certifica para el predio ubicado en Manuel Gutiérrez Zamora número 19, Colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, es decir 1 vivienda





**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2463-SOT-627**

por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno); así como la aplicación de la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Manuel Gutiérrez Zamora, en el tramo A'-B' de Alfonso Caso Andrade a Calzada de los Leones, que asigna la zonificación HC/4/40/A (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad Alta es decir, 1 vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de superficie de terreno), en un predio de 1,293.50 m<sup>2</sup>. ----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 51436-151GOCE18 de fecha 06 de septiembre de 2018, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual certifica para los predios ubicados en Manuel Gutiérrez Zamora número 19 y 25, Colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, es decir 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno); así como la aplicación de la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Manuel Gutiérrez Zamora, en el tramo A'-B' de Alfonso Caso Andrade a Calzada de los Leones, que le asigna la zonificación HC/4/40/A (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad Alta es decir, 1 vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de superficie de terreno), en una superficie de terreno de 2,595.00 m<sup>2</sup>. ----

Asimismo, dicho documento certifica la aplicación del Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de Polígono de Actuación mediante el Sistema Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/068/2018, de fecha 10 de julio de 2018. ----

En ese sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-4095-2022 de fecha 16 de mayo de 2022, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar la zonificación aplicable a los predios de mérito, así como, el uso de suelo conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Álvaro Obregón, si emitió algún certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades para los predios de referencia, donde se acrediten niveles adicionales a la zonificación base asignada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Álvaro Obregón, remitir copias certificadas del mismo, así como, enviar copia del o los Dictámenes de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo, de las Normas Generales de Ordenación y/o Dictámenes para la Constitución de Polígonos de Actuación, que se realizaron para los predios en comento y finalmente remitir copia certificada del



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAQT-2022-2463-SOT-627**

Dictamen y Acuerdo para la Constitución del Polígono de Actuación Privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL-068/2018 de fecha 10 de julio de 2018, así como de las documentales presentadas para el mismo.

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/830/2022 de fecha 30 de mayo de 2022, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que de la búsqueda realizada en los archivos de esa Dirección no localizó antecedente con respecto a una solicitud de Dictámenes de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo de las Normas Generales de Ordenación para el predio en cuestión. Asimismo, localizó antecedente de una solicitud de Constitución de Polígono de Actuación, registrada con número de folio 28672-61MOSA18 de fecha 18 de mayo de 2018, para los predios ubicados en la Avenida Manuel Gutiérrez Zamora números 19 y 25, en el que se aprueba un proyecto constructivo con los siguientes lineamientos: -----

Predio	Superficie (m2)	Zonificación	Niveles	Área libre mínima (m2)	Área máxima de desplante (m2)	Superficie máxima de construcción (m2)	Densidad
Avenida Manuel Gutiérrez Zamora No. 19	1,297.00	Habitacional con comercio en planta baja	Hasta 8	524.05	772.95	5,546.80	Hasta 57 viviendas
Avenida Manuel Gutiérrez Zamora No. 25	1,298.00	Habitacional con comercio en planta baja	Hasta 2	845.59	452.41	508.94	Hasta una vivienda
Total	2,595.00			1,369.64	1,225.36	6,055.74	

Asimismo, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2518/2022 de fecha 03 de agosto de 2022, informó que una vez concluida la búsqueda y el análisis de datos en los archivos electrónicos de esa Dirección, localizó dos Certificados, emitidos con base en el "Acuerdo por el que





Gobierno de la  
Ciudad de México

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2463-SOT-627

se Aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, Mediante el sistema de Actuación Privado", donde se permiten niveles adicionales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 51436-151GOCE18 de fecha 06 de septiembre de 2018, emitido para los predios ubicados en Avenida Manuel Gutiérrez Zamora número 19 y 25, Colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 39054-151ESGR20 de fecha 02 de marzo de 2020, emitido para el predio ubicado en Avenida Manuel Gutiérrez Zamora número 19, Colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón -----

**Respecto a la emisión del Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/036/2018, de fecha 23 de abril de 2018.**

De las documentales que obra en el expediente al rubro citado se determinó lo siguiente para el predio investigado: -----

1. En conformidad de lo consultado en el SIG-SEDUVI/CiudadMx a ambos predios les corresponde la H 3/50/MB (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja = una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno); asimismo les aplica la zonificación HC 4/40/A (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad Alta = una vivienda por cada 33m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), que les concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad M. Gutiérrez Zamora, Tramo A'-B' de Alfonso Caso Andrade a: Calz. de los Leones de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de mayo de 2011.

2. A ambos predios les aplican las Normas Generales de Ordenación: 01. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS), 02. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano 04. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, 07 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, 08.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2463-SOT-627**

Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, 09. Subdivisión de predios, 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, 13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H), 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos, 18. Ampliación de construcciones existentes, 19. Estudio de impacto urbano y 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.

3. A ambos predios les aplican las Normas Particulares de Ordenación: Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General, Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, Norma Técnica para Zonas de Riesgo y Normas por Colonia.

4. Para el predio ubicado en Avenida Manuel Gutiérrez Zamora número 19, Colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, el cual cuenta con una superficie de 1297.00 m<sup>2</sup>, se permiten hasta 3,112.80 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción, en 779.20 m<sup>2</sup> de superficie de desplante y 518.80 m<sup>2</sup> de área libre en 4 niveles de altura. Para el predio ubicado en Manuel Gutiérrez Zamora número 25, Colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, el cual cuenta con una superficie de 1,298.00 m<sup>2</sup>, se permiten hasta 3,115.20 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción, en 778.80 m<sup>2</sup> de superficie de desplante y 519.20 m<sup>2</sup> de área libre en 4 niveles de altura. De lo anterior se desprende que para el polígono conformado por los predios ubicados en Avenida Manuel Gutiérrez Zamora número 19 y Manuel Gutiérrez Zamora número 25, Colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, con una superficie total conjunta de terreno de 2,595.00 m<sup>2</sup>, se permiten hasta 6,228.00 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción, en 1,558.00 m<sup>2</sup> de superficie de desplante y 1,038.00 m<sup>2</sup> de área libre.

5. Cuentan con el dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/068/2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el 10 de julio de 2018, para la construcción de dos edificios, uno de 7 niveles y otro de 8 niveles de uso Habitacional con una superficie de construcción cuantificable de 8,717.70m<sup>2</sup>, de los cuales 5,546.80m<sup>2</sup> (considerando la superficie de las terrazas) se encontrarán sobre nivel medio de banquetta y 3,170.90m<sup>2</sup> bajo el nivel medio de la misma en un semisótano y 2 sótanos para uso exclusivo





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2463-SOT-627

de estacionamiento; quedando con una superficie máxima de desplante de 772.95m<sup>2</sup> considerando la superficie del nivel 3 (P.B. +2 niveles) por ser la superficie la planta con mayor superficie, proporcionando una superficie mínima de área libre de 524.05m<sup>2</sup>. -----

6. De la sobreposición realizada de las Áreas con Potencial de Reciclamiento y Desarrollo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Álvaro Obregón, así como de la revisión del Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y de su plano anexo "Áreas de Actuación", es posible determinar que los predios de interés no se encuentran dentro de ninguno de los polígonos de las Áreas con Potencial de Reciclamiento ni de las Áreas con Potencial de Desarrollo, por lo tanto no son susceptibles a la constitución de polígonos de actuación. -----



Fuente: Sobreposición de las Áreas con Potencial de Desarrollo y Áreas con Potencial de Reciclamiento del PDDU Álvaro Obregón con base cartográfica de Google Earth

Alcaldía Álvaro Obregón APD Carola APD San Jerónimo APD Glacián  
APR Alfonso XIII APR Mercedes Gómez

Ubicación de los predios respecto a las Áreas con Potencial de Desarrollo y Reciclamiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Álvaro Obregón

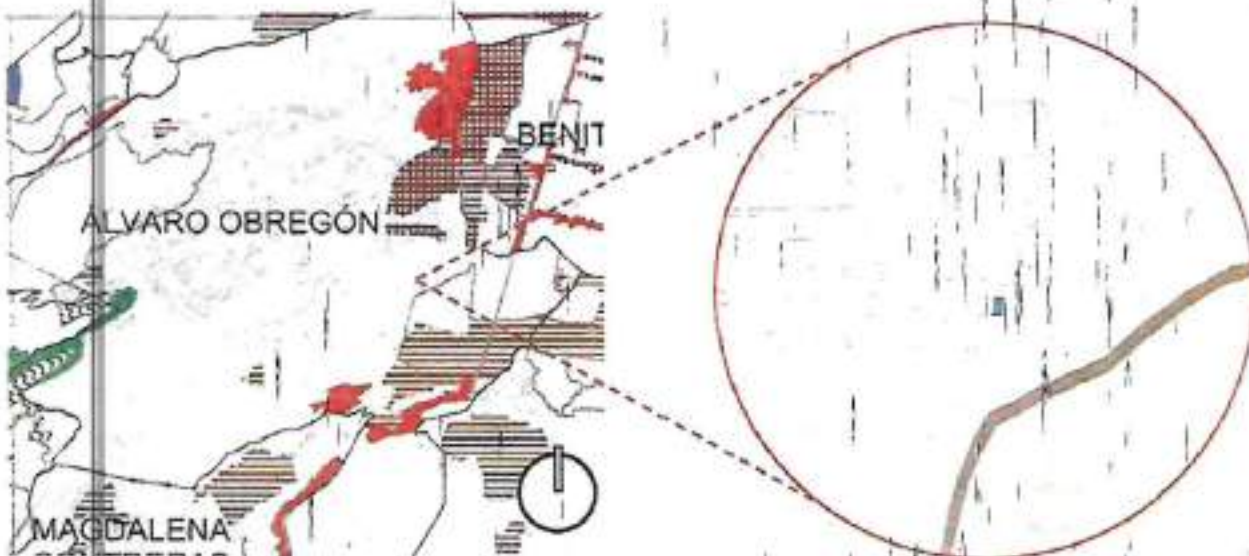


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2463-SOT-627



Fuente: Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Ubicación de los predios en el Plano Áreas de Actuación del Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (hoy Ciudad de México)

7. Respecto a lo señalado en el punto anterior, el predio de interés debe de apegarse a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Álvaro Obregón la cual es **H 3/50/MB (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja = una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno); o a la zonificación HC 4/40/A (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad Alta una vivienda por cada 33m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno)**, que les concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad M. Gutiérrez Zamora, Tramo A'-B' de Alfonso Caso Andrade a: Calz. de los Leones. —

8. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 23 de mayo de 2023, se observó un inmueble concluido y habitado compuesto por 2 cuerpos constructivos, el cual cuenta con semisótano, el primer cuerpo tiene 6 niveles de altura en el costado sur con frente a vía pública mientras que en la parte posterior cuenta con 7 niveles de altura, el segundo cuerpo constructivo desplantado en el lado norte del predio cuenta con 8 niveles de altura en el costado sur colindante al primer cuerpo constructivo y en la parte norte cuenta con un nivel 9. Por lo que

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

Página 12 de 23





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2463-SOT-627**

al contar con 9 niveles de altura en su punto más alto, excede en 5 niveles la altura permitida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad M. Gutiérrez Zamora **HC 4/40/A (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad Alta =una vivienda por cada 33m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).**

Ahora bien, mediante oficio PAOT-05-300/300-3359-2024 de fecha 05 de abril de 2024, se hizo del conocimiento al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México las determinaciones descritas con anterioridad, con la finalidad de que instrumentara visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en el predio de referencia, así como valorara en la substanciación de su procedimiento la demolición de los niveles excedentes, e impusiera las medidas cautelares, sanciones procedentes, y hacer cumplir las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.

En respuesta, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0942/2024 de fecha 06 de mayo de 2024, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 02 de mayo de 2024, Personal Especializado en Funciones de Verificación de esa Entidad, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble en comento y las constancias derivadas de la diligencia de referencia, fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Verificación de ese Instituto, toda vez que es la Unidad que conoce, substancia y resuelve los procedimientos de verificación administrativa en las materias competencia de esa Entidad.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el inmueble objeto de denuncia rebasa en 5 niveles la zonificación H/4/40/A y lo que los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios números 51436-151GOCE18 y 39054-151ESGR20 de fecha 06 de septiembre de 2018 y 02 de marzo de 2020, con base en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, contienen un vicio de origen al ser emitidos con base en la determinación citada, maxime que estos fueron emitidos para un proyecto constructivo con un total de 8 niveles y el inmueble cuenta con 9 niveles.

Es atribución de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar el realizar alguna acción legal en contra del Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen 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-2022-2463-SOT-627**

Constitución del Polígono de actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/036/2018, de fecha 23 de abril de 2018, así como los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 51436-151GOCE18 de fecha 06 de septiembre de 2018 y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 39054-151ESGR20 de fecha 02 de marzo de 2020, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

Asimismo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, al inmueble en comento, iniciado el 02 de mayo de 2024; así como valorar en la substanciación de su procedimiento la presente resolución, y proceder conforme a derecho.

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

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

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble compuesto por 2 cuerpos constructivos con un semisótano, siendo el primero de 6 niveles de altura en el costado sur con frente a vía pública, mientras que el segundo cuenta con 8 niveles de altura preexistentes, localizado en el mismo costado y que es colindante al primer cuerpo constructivo, en la parte posterior de este cuerpo cuenta con un noveno nivel, el cual por sus características físicas es de reciente ejecución; se infiere que el inmueble se encuentra habitado toda vez que se observaron enseres domésticos en algunas de las viviendas. Al momento de la diligencia no se identificaron indicios de obra en proceso.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción.





En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 21 de junio de 2022, una persona que se ostentó como apoderado legal de los copropietarios del inmueble objeto de denuncia, realizó diversas manifestaciones y aportó, entre otras, las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con folio RAOB-4011-19 de fecha 10 de junio de 2019, con vigencia al 10 de junio de 2022, para los predios ubicados en Avenida Manuel Gutiérrez Zamora números 19 y 25, Colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, para un proyecto constructivo conformado por 57 viviendas en 8 niveles, con una superficie de desplante de 772.95 m<sup>2</sup> (59.60% superficie del predio), una superficie de área libre de 524.05 m<sup>2</sup> (40.40% de superficie del predio), en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 5,546.8 m<sup>2</sup>. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número oficial con folio 0013-2018 de fecha 17 de enero de 2018, emitida para el predio ubicado en Avenida Manuel Gutiérrez Zamora número 19, Colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón. -----
- Memoria descriptiva para obra nueva, para el predio ubicado en Avenida Manuel Gutiérrez Zamora número 19, Colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón. -----
- 14 planos arquitectónicos identificados con las claves A-01, A-02, A-03, A-04, A-05, A-06, A-07, A-08, A-09, A-10, A-11, A-12, A-13 y A-14. -----

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio PAQT-05-300/300-4130-2022 de fecha 17 de mayo de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, remitir las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción, para el predio objeto de denuncia. -----

En respuesta, mediante oficio número CDMX/AAO/DGODU/1839/2022 de fecha 03 de junio de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que se realizó la búsqueda en controles y archivos correspondientes de las Unidades Departamentales de Manifestaciones, Licencias, Construcción y Anuncios y Alineamientos y Números Oficiales ambas



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2463-SOT-627**

adscritas a las Coordinación de Desarrollo Urbano, encontrando entre otras, las siguientes documentales:

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número de folio RAOB-4011-19, para un proyecto constructivo conformado por 57 viviendas en 8 niveles, en una superficie de construcción sobre nivel de banquetas de 5,546.8 m<sup>2</sup>.
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 51436-151GOCE18 de fecha 06 de septiembre de 2018.

Cabe señalar que en el Certificado antes señalado, se describe su emisión con base en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/068/2018, el cual fue motivo de análisis en el capítulo anterior de la presente Resolución Administrativa.

En ese sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-2974-2024 de fecha 02 de abril de 2024, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, realizar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), en el predio en comento, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

En respuesta, mediante oficio AAO/DGG/DVA/3586/2024 de fecha 11 de junio de 2024, la Dirección de Verificación Administrativa de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó lo siguiente:

"(...) después de realizar una búsqueda dentro de los archivos con los que cuenta la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras y Publicidad Exterior, perteneciente a la Dirección Administrativa de Verificación a mi cargo, se localizó Orden de Visita de Verificación en materia de Obras, bajo número de expediente **AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/0185/2022**, misma que fue ejecutada en fecha **seis de junio de dos mil veintidós**, por el Personal del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a ésta Alcaldía, al inmueble **ubicado en Avenida Manuel Gutiérrez Zamora, número 19, colonia Las Águilas, código postal 01710, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.**

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

Página 16 de 23





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2463-SOT-627**

Derivada de lo anterior, la Coordinación de Calificación de Infracciones, emitió Acuerdo de Suspensión de Actividades, mediante la cual ordena "... LA SUSPENSIÓN TEMPORAL DE ACTIVIDADES DE FORMA INMEDIATA COMO MEDIDA DE SEGURIDAD, DE LOS TRABAJOS, al inmueble ubicado en AVENIDA MANUEL GUTIERREZ ZAMORA NÚMERO 19, COLONIA LAS AGUILAS, C.P. 01710, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, hasta en tanto cesen los motivos que dieron origen a la misma, esto es que el C. PROPIETARIO, ENCARGADO, RESPONSABLE POSEER O U OCUPANTE EFECTUE LAS MODIFICACIONES NECESARIAS PARA QUE LA OBRA OBSERVADA SE AJUSTE A REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN o se dicte la Resolución Administrativa que conforme a derecho corresponda en el procedimiento en que se actúa..." (sic).

Por lo que se solicitó Personal del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a esta Alcaldía, ejecutar la Orden de Suspensión de Actividades número **AÑO/DGG/DVA-JCA/OSA-072/2022** en fecha **ocho de septiembre de dos mil veintidós**, en el inmueble ubicado en **Avenida Manuel Gutiérrez Zamora, número 19, colonia Las Águilas, código postal 01710, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.**

Asimismo con fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintidós, la Coordinación de Calificación de Infracciones, emitió Acuerdo en el que acuerda "... EL LEVANTAMIENTO DEFINITIVO DEL ESTADO DE SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES y EL RETIRO DE LOS SELLOS RESPECTIVOS, que imperan en el inmueble Ubicado en Avenida Manuel Gutiérrez Zamora, número 19, Colonia Las Águilas, C.P. 01710, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México (...) APERCIBE a la persona moral (...) que deberá exhibir ante esta Autoridad, el Aviso de Terminación de Obra, así como la autorización de uso y ocupación de la misma..." (sic).

Nuevamente se solicitó al Personal del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a esta Alcaldía, ejecutar la Orden de Levantamiento de Suspensión de Actividades número **AÑO/DGG/DVA-JCA/OLSA-095/2022** en fecha **veinticuatro de octubre de dos mil veintidós**, en el inmueble ubicado en **Avenida Manuel Gutiérrez Zamora, número 19, colonia Las Águilas, código postal 01710, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.**

Asimismo, se apercibe que deberá exhibir ante esta autoridad, el Aviso de Terminación de Obra, así como la autorización y ocupación de la misma. (...)"



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2463-SOT-627**

Por lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial mediante oficio PAOT-05-300/300-2977-2024 de fecha 02 de abril de 2024, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, considerar ante una solicitud del desarrollador de Aviso de terminación y/o Autorización de Uso y Ocupación, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación HC/4/40/A conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad en el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

En respuesta, mediante oficio CDMX/AAO/DGODU/2005/2024 de fecha 11 de abril de 2024, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que esa Dirección General tomó conocimiento de las recomendaciones señaladas, asimismo, a la fecha de emisión de dicho oficio, no se ha otorgado Autorización de Uso y Ocupación para el predio que nos ocupa.

En conclusión, la construcción objeto de investigación conformada por 9 niveles, no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción número de folio RAOB-4011-19, toda vez que se construyó 1 nivel de altura adicional a lo asentado en dicha documental, por lo que incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, enviar copia simple del Acuerdo de Suspensión de Actividades, del que recayó la Orden de Suspensión de Actividades número AAO/DGG/DVA-JCA/OSA-072/2022, así como informar las razones que motivaron dicho Acuerdo; asimismo, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, considerar ante una solicitud del desarrollador de Aviso de terminación y/o Autorización de Uso y Ocupación, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación H 3/50/MB o HC/4/40/A





**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2463-SOT-627**

conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad en el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Asimismo, corresponda a dicha Dirección General, en caso de ser procedente, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción número de folio RAOB-4011-19, de conformidad en los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

### **3. Responsabilidad del director responsable de obra.**

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Francisco Ponce Veliz, con número de registro 1335, Director Responsable de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de construcción RAOB-4011-19 de fecha 10 de junio de 2019, para la edificación de 57 viviendas en 8 niveles, sin que el proyecto ejecutado corresponda a lo registrado, por lo que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro número 1335, es sujeto de aplicación de las sanciones dispuestas en el artículo 42 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----

Al respecto, con fundamento en el artículo 32 del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del reglamento de construcciones para el distrito federal, publicado en Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 63Bis, el día 2 de abril de 2019, corresponde a la Dirección General del Instituto de Seguridad para las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 1335, así como determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2463-SOT-627**

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida Manuel Gutiérrez Zamora número 19, Colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, es decir 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup>), así mismo la Norma de ordenación sobre Vialidad M. Gutiérrez Zamora tramo A'-B' de Alfonso Caso Andrade a Calzada de los Leones, les permite la zonificación HC/4/40/A (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad Alta es decir, 1 vivienda por cada 33 m<sup>2</sup>).
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble compuesto por 2 cuerpos constructivos con un semisótano, siendo el primero de 6 niveles de altura en el costado sur con frente a vía pública, mientras que el segundo cuenta con 8 niveles de altura preexistentes, localizado en el mismo costado y que colindante al primer cuerpo constructivo, en la parte posterior de este cuerpo cuenta con un noveno nivel, el cual por sus características físicas es de reciente ejecución; se infiere que el inmueble se encuentra habitado toda vez que se observaron enseres domésticos en algunas de las viviendas. Al momento de la diligencia no se identificaron indicios de obra en proceso.
3. El Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/068/2018, de fecha 10 de julio de 2018, fue emitido mediando error y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano, el Programa General de Desarrollo Urbano, ambos de la Ciudad de México, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2463-SOT-627**

Obregón, toda vez que el predio investigado no se encuentra dentro de las áreas susceptibles de aplicación de dicho instrumento.

4. El inmueble objeto de denuncia rebasa en 5 niveles la zonificación H/4/40/A y lo que los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios números 51436-151GOCE18 y 39054-151ESGR20 de fecha 06 de septiembre de 2018 y 02 de marzo de 2020, con base en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, contienen un vicio de origen al ser emitidos con base en la determinación citada, máxime que estos fueron emitidos para un proyecto constructivo con un total de 8 niveles y el inmueble cuenta con 9 niveles.
5. Es atribución de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar el realizar alguna acción legal en contra del Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/036/2018, de fecha 23 de abril de 2018, así como los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 51436-151GOCE18 de fecha 06 de septiembre de 2018 y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 39054-151ESGR20 de fecha 02 de marzo de 2020, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble en comento, iniciado el 02 de mayo de 2024; así como valorar en la substanciación de su procedimiento la presente resolución, y proceder conforme a derecho.
7. La construcción objeto de investigación conformada por 9 niveles, no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción número de folio RAOB-4011-19, toda vez que se construyó 1 nivel de altura adicional a lo asentado en dicha documental, por lo que incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
8. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, enviar copia simple del Acuerdo de Suspensión de Actividades, del que recayó la Orden de Suspensión de



Actividades número AAO/DGG/DVA-JCA/OSA-072/2022, así como informar las razones que motivaron dicho Acuerdo; asimismo, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

9. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, considerar ante una solicitud del desarrollador de Aviso de terminación y/o Autorización de Uso y Ocupación, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación HC/4/40/A conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad en el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
10. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, en caso de ser procedente, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción número de folio RAOB-4011-19, de conformidad en los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
11. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Seguridad para las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 1335, así como determinar las medidas y sanciones que correspondan.

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





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2463-SOT-627**

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 persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Álvaro Obregón y al Instituto de Seguridad para las Construcciones 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. -----

JAN/C/CRUG/ROV

