



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-IO-50-SOT-36

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 ENE 2021**

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, IV, VI BIS, XII y XXIX, 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-IO-50-SOT-36, relacionado con la investigación de oficio iniciada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 01 de julio de 2021, la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial, ordenó el inicio de la investigación por parte de esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo, zonificación e impacto), construcción (obra nueva) y ambiental (impacto y derribo de arbolado), en los predios ubicados en Prolongación 5 de mayo sin número (cuenta catastral 254_634_01) y en la Fracción D de Rancho San Antonio lote 44 (cuenta catastral 154_441_01), Colonia Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón; misma que se radicó mediante el Acuerdo de fecha 02 de agosto de 2021. -----

Para la atención de la investigación de oficio se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV y 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 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo, zonificación e impacto), construcción (obra nueva) y ambiental (impacto y derribo de arbolado), como es la Ley de Desarrollo Urbano, la entonces vigente Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-IO-50-SOT-36

Al respecto, es importante aclarar que de las documentales que obran en el expediente se tiene conocimiento que los predios objeto de investigación se identifican como Calle Paseo del Bosque números 702 y 478, Colonia Rancho San Antonio Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón, por lo que en adelante se hará referencia a estos domicilios como los predios investigados. -----

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

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

A. Zonificación y uso de suelo

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) el 15 de julio de 2010 y reformada el 22 de marzo de 2018 (aplicable a la temporalidad conforme al inicio de la presente investigación de oficio), refiere que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. Asimismo, en el artículo 92 prevé que, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del Registro de los Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

Ahora bien, el artículo 158 fracción I de Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, publicado en Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2018 y reformado el 11 de septiembre de 2020 (vigente a la fecha de radicación de la investigación de oficio), refiere que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. -----

En este sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que los predios objeto de investigación no cuentan con delimitación física; en este sentido, se realizaron recorridos al interior de dichos predios los cuales se tratan de un área verde con diversidad de vegetación arbórea y arbustiva, sin constatar derribo de arbolado, trabajos de construcción, trabajadores, ni materiales, o algún tipo de letrero con datos de obra. -----

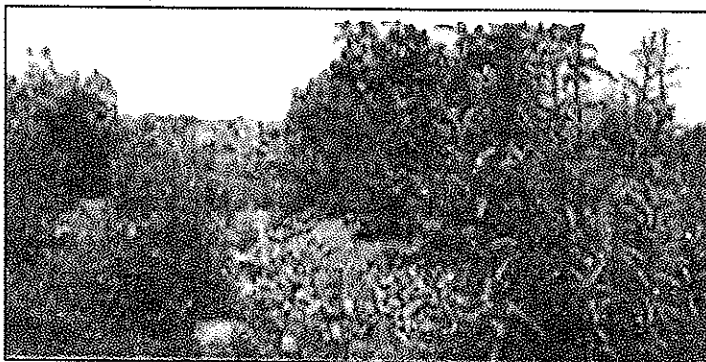


CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-IO-50-SOT-36



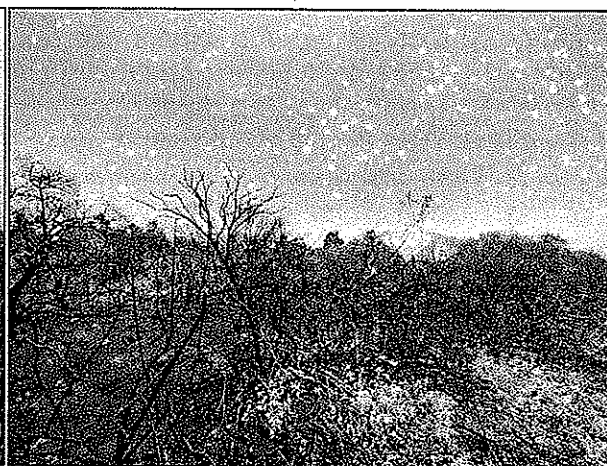
Fuente PAOT: reconocimiento de hechos 05 de agosto de 2021.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos 08 de septiembre de 2022.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos, 19 de octubre de 2022



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos, 27 de mayo de 2024

Al respecto, a petición de esta Entidad, mediante oficios SEDUVI/DGOU/1815/2021 y SEDUVI/DGOU/DRPP/2851/2021, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, de la Ciudad de México, informó contar, entre otros, con los siguientes Certificados: - -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 69066-151CAAL14, de fecha 06 de octubre de 2014 emitido para el predio ubicado en Prolongación 5 de Mayo número 521 (Fracción A), lote El Fresno, Colonia San Antonio Tarango (Merced Gómez), Alcaldía Álvaro Obregón. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 69048-151CAAL14, de fecha 06 de octubre de 2014 emitido para el predio ubicado en Prolongación 5 de Mayo (Fracción D Rancho San Antonio) número 521, lote 44, Colonia San Antonio Tarango (Lomas de Tarango), Alcaldía Álvaro Obregón. --
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 56969-151SAJU18 de fecha 04 de octubre de 2018, emitido para el predio ubicado en Fracción D Rancho San Antonio sin número, lote 44, Colonia Lomas de Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-IO-50-SOT-36

En todos los Certificados, se asentó la Sentencia mediante la cual se resuelve un juicio de amparo en el que se determinó lo siguiente: -----

"(...)

EN CONSECUENCIA a los predios y a los quejosos referentes al juicio de amparo (...), se deja de aplicar el programa Delegacional de Álvaro Obregón vigente (2011) así como el Decreto que Declara Área de Valor Ambiental del Distrito Federal el 22 de julio de 2009 y el Programa de Manejo del Área de Valor Ambiental "Barranca de Tarango" publicado en Gaceta Oficial de Distrito Federal el 10 de septiembre de 2010, a los predios materia de amparo. -----

Por lo que **no resulta obligatorio ni válidamente aplicable al quejoso el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once, por lo que para estar en condiciones de cumplir la sentencia que nos ocupa, y atendiendo a los principios de equidad y justicia, se determinó emitir un dictamen en el cual se analizó el entorno urbano de la zona, para otorgar un uso concordante con las características de los predios circundantes y compatible al entorno que corresponde del inmueble, para lo cual se consideraron las propias características del inmueble, mismo que se encuentra **inscrito en el Registro de los Planes y Programas, en el Acta 435, Libro VII de Dictamen Técnico, Volumen UNO, con fecha de inscripción 22 de septiembre de 2014**, que se tiene por reproducido como si a la letra se insertara, en el cual se **RESUELVE** lo siguiente: -----

"PRIMERO (...)

SEGUNDO.- (...)

a) En consideración de los usos permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón, así como, de los usos que actualmente se ejercen en las zonas circundantes a la zona de estudio, en donde se detectó principalmente el aprovechamiento del uso de suelo para **VIVIENDA** y en algunos casos en donde la normatividad así lo permite, la combinación con **COMERCIO, OFICINAS Y SERVICIOS BÁSICOS EN PLANTA BAJA**, se considera **factible** y compatible con el entorno **que estos mismos usos puedan ser aplicados al interior de la zona (...)** motivo de este dictamen (...)

b) (...) **Se considera factible otorgar a la zona la altura máxima de hasta 3 niveles a partir del nivel medio de banquetta (...)**

(...)

d) (...) **es factible otorgar un desplante del 70% del total del terreno sobre las áreas que presentan claros y que el 30% restante deberá ser área libre, preservando las masas arbóreas existentes.**

(...)

La intensidad máxima de construcción permitida determinada para la zona es 2.1 veces el área de terreno (v.a.t.)

(...)"

En razón de lo anterior, se tiene que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió un dictamen en el cual se analizó el entorno urbano de la zona, a través del cual otorgó a los predios investigados una altura máxima de 3 niveles, un desplante de 70% del total del terreno, 30% de área libre y una intensidad máxima de construcción permitida de 2.1 veces el área de terreno (v.a.t.); toda vez que, derivado del juicio antes mencionado, les dejó de aplicar el Programa Delegacional de Álvaro Obregón



vigente (2011) así como el Decreto que Declara Área de Valor Ambiental del Distrito Federal el 22 de julio de 2009 y el Programa de Manejo del Área de Valor Ambiental "Barranca de Tarango" publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal ahora Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2010. -----

Por otra parte, en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 56969-151SAJU18 de fecha 04 de octubre de 2018, se hace referencia la constitución de un polígono de actuación en los predios investigados, el cual señala, entre otros aspectos, lo siguiente: -----

"(...) En este contexto, mediante **ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE PASEO DEL BOSQUE NÚMEROS 478 Y 702, COLONIA RANCHO SAN ANTONIO TARANGO, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN**, de fecha 25 de noviembre de 2015, (...) e **Inscrito en el Registro de los Planes y Programas, en el Libro V de POLIGONOS DE ACTUACION, Volumen UNO, Acta 310, con fecha de Inscripción 16 de mayo de 2016, se ACUERDA lo siguiente:**

(...)

PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/086/2015, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el sistema de Actuación Privado, delimitado por los predios ubicados en **calle Paseo del Bosque números 478 y 702, Colonia Rancho San Antonio Tarango, Delegación Álvaro Obregón**, conforme a lo establecido en los Considerandos II, III, IV y V con los siguientes nuevos lineamientos:

Predio	Superficie	Uso de Suelo	Niveles	Área libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máxima de Construcción	Número de viviendas
	m ²			m ²	m ²	m ²	
Paseo del Bosque Nos. 478 y 702	252,149.36	Vivienda	Hasta 25 (veinticinco)	224,404.16	27,745.20	529,513.66 S.N.B	Hasta 3,678
	7,330.00	Afectación por Zona Federal	-----	0.00	0.00	-----	-----
TOTAL	259,479.36	-----	-----	224,404.16	27,745.20	529,513.66 S.N.B	-----

Para el cumplimiento del área libre mínima establecida en los lineamientos anteriores, no se consideran los 7,330 m² de afectación por Zona Federal.

(...)

CUARTO. El Solicitante de la Constitución del Polígono de Actuación, ejerció los derechos conferidos en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, con números de folio: 69048-151CAAL14 y 69066-151CAAL14; ambos de fecha 6 de octubre de 2014, por lo que una vez inscrito el presente acuerdo en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, estará vigente hasta 365 días posteriores a que se emita un nuevo Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón (...). -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-IO-50-SOT-36

Aunado a lo anterior, dicha Dirección General, proporcionó copia certificada de la Solicitud de Constitución del Polígono de Actuación, para los predios de interés, registrada con el número de folio 70021-61HEAN15, la cual, se resolvió como Procedente de conformidad con lo establecido en el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/DGDU/D-POL/086/2015 y el Acuerdo por el que se aprueba dicho Dictamen, con número SEDUVI/DGDU/A-POL/054/2015, ambos de fecha 25 de noviembre de 2015. -----

Al respecto, del Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/DGDU/D-POL/086/2015, se tiene lo siguiente: -----

"(...) -----**CONSIDERANDO**-----

(...)

II. Que la constitución del Polígono de Actuación solicitado, se integra por dos predios colindantes (...).

(...)

III. Que de acuerdo al Oficio No. B00.801.08.02-000404 de fecha 15 de septiembre de 2015 y a los 4 planos (...) expedidos por la Comisión Nacional del Agua, Organismo de Cuenca Aguas del Valle de México y al estudio presentado por (...) Perito en Desarrollo Urbano, se indica una afectación por Zona Federal en ambos predios de 7,330.00 m², por lo que el predio queda con las siguientes características:

Predio	Superficie m ²	Zonificación	Área libre		Desplante		Sup. Máx. Const.m ²	CUS	Niveles
			m ²	%	m ²	%			
Paseo del Bosque Nos. 478 y 702	252,149.36	Vivienda 3/30	75,644.81	30	176,504.55	70%	529,513.66	2.10	3
Afectación por Zona Federal	7,330.00	-----	7,330.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
TOTAL	259,479.36	Vivienda 3/30	75,644.81	---	176,504.55	---	529,513.66	2.1	3

(...)

IV. Que conforme el anteproyecto presentado, se contempla la construcción de 35 torres de vivienda y una casa club, con una superficie total de construcción de 984,177.18 m², de los cuales 523,323.61 m² se encontrarán sobre el nivel de banquetta repartidas en 9 torres Tipo A de 25 niveles, 9 torres Tipo B de 20 niveles, 10 torres Tipo C de 16 niveles y 7 torres Tipo D de 13 niveles las cuales tendrán un total de hasta 3,678 viviendas en el total de las torres y la casa club que contará con 4 niveles con uso de amenidades; y 460,853.57 m² se encontrarán bajo el nivel de la misma, distribuidos en 9 torres Tipo A con 7 sótanos, 9 torres Tipo B con 6 sótanos, 10 torres Tipo C con 6 sótanos y 7 torres Tipo D con 4 sótanos todos para estacionamiento, el conjunto tendrá un desplante de 27,745.20 m², y un área libre de 224,404.16 m² (...)

(...)



VI. Que el presente Dictamen, tiene por objeto llevar a cabo el análisis del Estudio Técnico Urbano (...) para la relocalización de los usos del suelo (...) sin variar las disposiciones conferidas en la sentencia de (...) juicio de amparo (...).

Que de la revisión del Estudio Técnico Urbano, se aprecia que la relocalización consiste en disminuir el área de desplante de 176,504.55 m² a 27,745.20 m², lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 224,404.16 m²; relocalizando 440,088.01 m² de potencial de desarrollo, de los primeros 3 niveles, hacia los niveles 4 al 25, manteniendo en todo momento los 529,513.66 m² de potencial de desarrollo para el uso de Vivienda, establecidos en sentencia de (...) juicio de amparo (...).

(...)
VII.- Del cumulo documental se aprecian las siguientes condiciones que se deberán cumplir, al desarrollar el proyecto que se ajusta a la Constitución del Polígono de Actuación, apercibiendo a interesado que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable. -----

1.- Respetar la superficie afectada por Zona Federal de 7,330.00 m² (...)

2. Respetar las zonas arbóreas de mayor importancia en el predio.

(...)

DICTAMEN

PRIMERO. ES PROCEDENTE LA CONSTITUCIÓN DEL POLIGONO DE ACTUACIÓN (...) delimitado por los predios ubicados en la calle Paseo del Bosque números 478 y 702, Colonia Rancho San Antonio Tarango, Delegación Álvaro Obregón (...) mediante la relocalización de usos y destinos de potencialidad de desarrollo, conforme a lo establecido en el Considerando VI, para quedar con los siguientes nuevos lineamientos:

	VIVIENDA	AFECTACIÓN
Área Libre mínima	224,404.16 m ² -----	7,330.00 m ² -----
Área máxima de desplante	27,745.20 m ² -----	-----
Superficie Máxima de Construcción	529,513.66 m ² S.N.B.-----	-----
Niveles	Hasta 25 (veinticinco) -----	-----
Usos del Suelo	Vivienda * -----	-----
Densidad	Hasta 3,678 viviendas -----	-----

*En algunos casos en donde la Normatividad así lo permite la combinación con comercio, oficinas y servicios básicos en Planta Baja

SEGUNDO. Para la ejecución del Polígono de Actuación, los propietarios deberán cumplir todas las condiciones señaladas en el Considerando VII. (...). -----

En este sentido, si bien es cierto que de acuerdo a lo descrito en el presente apartado, a los predios objeto de investigación no les es aplicable el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, también lo es que, en cumplimiento a la sentencia del juicio de amparo antes referido, la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió un dictamen en el cual se analizó el entorno urbano de la zona, determinando que es factible otorgar una altura máxima de 3 niveles, un



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-IO-50-SOT-36

desplante de 70% del total del terreno, 30% de área libre y una intensidad máxima de construcción permitida de 2.1 veces el área de terreno (v.a.t.); de tal forma que, para la constitución del polígono de actuación se consideró la redistribución del potencial constructivo obtenido con dicha zonificación para los predios que lo conforman, mediante la disminución del área de desplante, el aumento del área libre y la relocalización de 440,088.01 m² de potencial de desarrollo de los primeros 3 niveles, hacia los niveles 4 al 25. -----

Ahora bien, de conformidad con el artículo 3 fracción XXII de la Ley de Desarrollo Urbano publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) el 15 de julio de 2010 y reformada el 22 de marzo de 2018 (aplicable a la temporalidad conforme al inicio de la presente investigación de oficio), establece que el polígono de actuación es una superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, que se determina en el Programa General de Desarrollo Urbano, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano; a solicitud de la Administración Pública, o a solicitud de los particulares, para la realización de proyectos urbanos, mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos. -----

Asimismo, el artículo 76 de la Ley en comento, prevé que en los polígonos de actuación, para la ejecución de proyectos específicos, se podrá aplicar la relotificación y, en su caso, relocalizar los usos y destinos del suelo dentro del mismo polígono, conforme a lo dispuesto en el reglamento. En este sentido, la fracción I del presente artículo, señala que los polígonos de actuación se pueden constituir por un predio o dos o más predios colindantes. -----

No obstante lo anterior, el artículo 140 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, publicado en Gaceta Oficial de la Ciudad de México 15 de marzo de 2018 y reformado el 11 de septiembre de 2020 (vigente a la fecha de radicación de la presente investigación), señala que para la ejecución de proyectos a través de los polígonos de actuación, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, sin incrementar la intensidad máxima de construcción permitida en el predio o predios involucrados, podrá llevar a cabo la relocalización de los usos y destinos del suelo, el aumento o disminución de alturas y áreas libres definiendo nuevos Coeficientes de ocupación del suelo y Coeficientes de utilización del suelo, la densidad y el número de viviendas, sin rebasar el número máximo de viviendas permitidas, e intercambiar el potencial de desarrollo entre los inmuebles participantes en el polígono. -----

Al respecto, los Polígonos de Actuación son instrumentos que permiten la redistribución del potencial de desarrollo, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente, obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios; concediendo, de ser el caso, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción. En este sentido, el Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) publicado en la Gaceta Oficial el 31 de diciembre de 2003, prevé que se podrán delimitar y constituir Polígonos de Actuación en Áreas con Potencial de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo. -----

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

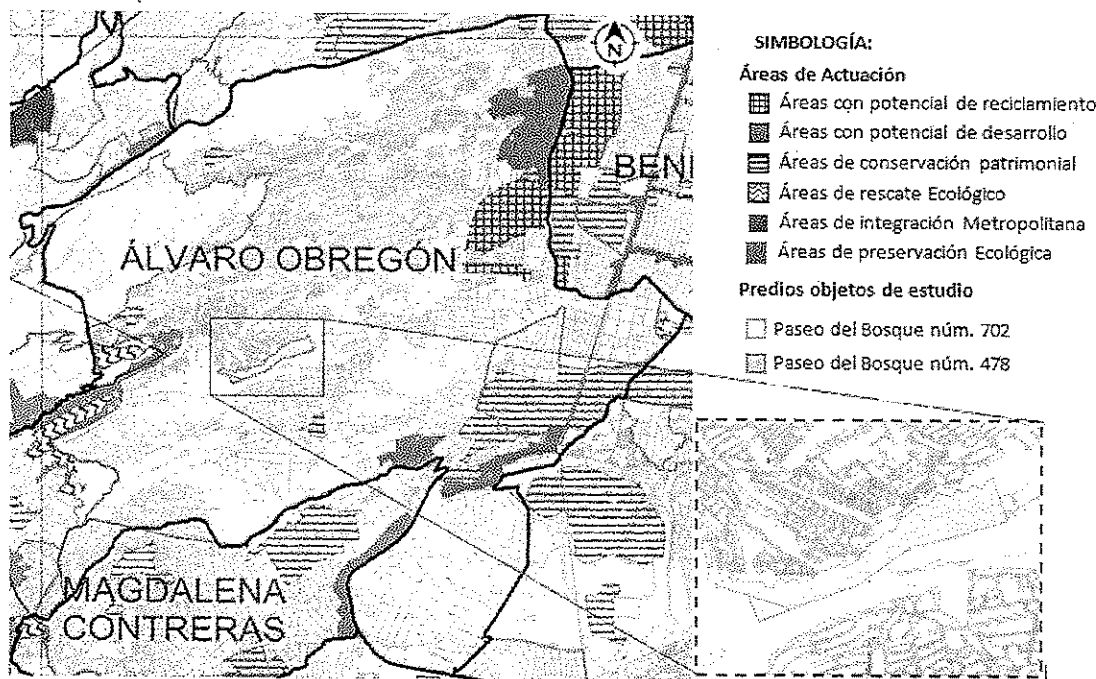


Imagen 1: Sobre posición de predios objeto de análisis en Plano E-12 "Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación".

En este orden de ideas, se tiene que la constitución del polígono de actuación no está permitida para los predios de interés, toda vez que, se encuentran fuera de las Áreas con Potencial de Desarrollo o con Potencial de Reciclamiento, establecidas en el Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México), por lo que el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación Privado folio SEDUVI/DGDU/D-POL/086/2015 y el Acuerdo por el que se aprueba dicho Dictamen, con número SEDUVI/DGDU/A-POL/054/2015, ambos de fecha 25 de noviembre de 2015, fueron emitidos de forma indebida.

En conclusión, derivado de la sentencia de un juicio de amparo, a los predios objeto de investigación, ubicados en Calle Paseo del Bosque números 478 y 702, Colonia Rancho San Antonio Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón, les dejó de aplicar la zonificación AV (Área Verde), establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, y en consecuencia, derivado del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/DGDU/D-POL/086/2015, se determinó que para dichos predios se podrá optar por los usos de vivienda (donde la normatividad permite la combinación con comercio, oficinas y servicios básicos en planta baja), con superficie máxima de desplante de 27,745.20 m², con un área libre mínima de 224,404.16 m², una superficie máxima de construcción de 529,513.66 m² (S.N.B.), en una altura total de hasta 25 niveles y una densidad de hasta 3,678 viviendas, lo cual, quedó asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 56969-151SAJU18 de fecha 04 de octubre de 2018. Sin embargo, dicho Dictamen y el Acuerdo por el que se aprobó la constitución del polígono de actuación con número SEDUVI/DGDU/A-POL/054/2015, ambos de fecha 25 de noviembre de 2015, fueron emitidos de forma indebida, toda vez que, la constitución del polígono de actuación no está permitida para los predios de interés, al encontrarse fuera de las Áreas



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-IO-50-SOT-36

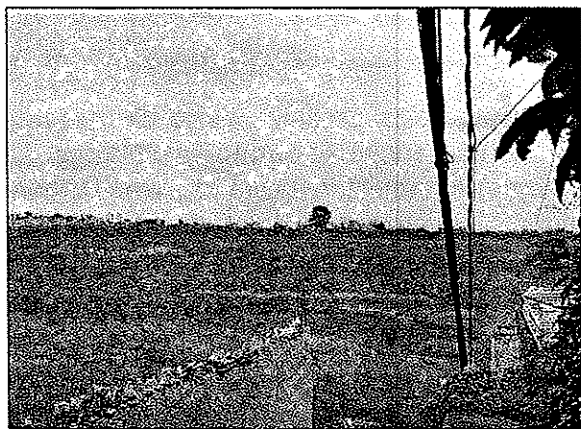
con Potencial de Desarrollo o con Potencial de Reciclamiento, establecidas en el Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General del Ordenamiento Urbano en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, iniciar las acciones correspondientes con la finalidad de dejar sin efectos el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación Privado folio SEDUVI/DGDU/D-POL/086/2015 y el Acuerdo por el que se aprueba dicho Dictamen, con número SEDUVI/DGDU/A-POL/054/2015, ambos de fecha 25 de noviembre de 2015; toda vez que, fueron indebidamente emitidos, en virtud de que, para los predios objeto de investigación no está permitida la constitución del polígono de actuación al encontrarse fuera de las Áreas con Potencial de Desarrollo y con Potencial de Reciclamiento establecidas en el Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (publicado en la Gaceta Oficial el 31 de diciembre de 2003) y en el Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación de dicho Programa, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 21 de enero de 2005, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

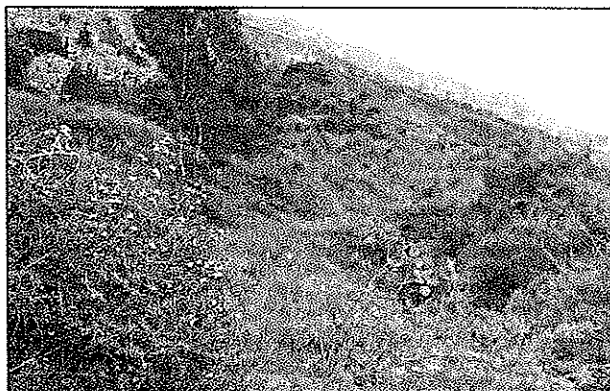
B. Obra nueva

Al respecto, a petición de esta Entidad, mediante oficio CDMX/AÁO/DGODU/8509/2023, de fecha 28 de noviembre de 2023, informó no contar con antecedentes en materia de construcción para los predios objeto de investigación: -----

En este sentido, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de construcción, materiales, trabajadores ni letrero con datos de obra; asimismo, durante las diligencias se observó que el predio se trata de un área verde con diversidad de vegetación arbórea y arbustiva sin algún tipo de delimitación física. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos, 08 de septiembre de 2022



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos, 19 de octubre de 2022.

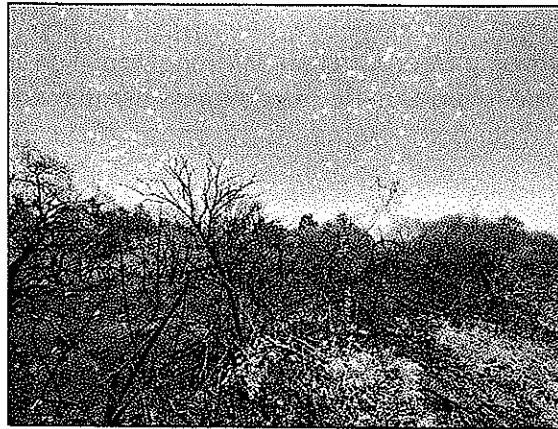


CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-IO-50-SOT-36



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos, 27 de mayo de 2024

En conclusión, al momento de emisión de la presente no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia de construcción, toda vez que, de las diligencias realizadas no se constataron actividades de construcción, adicionalmente, se tiene conocimiento que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción.

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, previo a registrar la Manifestación de Construcción correspondiente, asegurarse que la obra cumpla plenamente con los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, y de ser el caso, cuente con Dictamen de Impacto Urbano positivo vigente y Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental vigente. -----

C. Impacto Urbano

Al respecto, el artículo 3 fracción XIV de la Ley de Desarrollo Urbano publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) el 15 de julio de 2010 y reformada el 22 de marzo de 2018 (aplicable a la temporalidad conforme al inicio de la presente investigación de oficio), refiere que el impacto urbano es la influencia o alteración que causa una obra pública o privada en el entorno en el que se ubica. -----

Asimismo, el artículo 85 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, publicado en Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2018 y reformado el 11 de septiembre de 2020 (vigente a la fecha de radicación de la presente investigación), establece que el dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones causadas al entorno urbano o urbano ambiental por algún proyecto público o privado en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, integración y/o compensación, considerando que la programación de la ejecución sea correspondiente con el avance de obra. En razón de lo anterior, el artículo 86 inciso A) fracciones I y III, prevé que se requiere de dicho dictamen cuando se pretenda ejecutar proyectos de vivienda con más de 10,000 m² de construcción y proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 m² de construcción. -----



En este sentido, a petición de esta Entidad, mediante oficio SEDUVI/DGPU/2211/2021, la Dirección General de Política Urbanística de la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, de la Ciudad de México, informó no contar con antecedentes respecto a la emisión de dictamen de estudio de impacto urbano para los predios objeto de investigación; sin embargo, posteriormente mediante oficio SEDUVI/DGPU/3261/2023 informó contar con registro sobre la emisión de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/CGDAU/448/2018, DGAU.18/DEIU/068/2018 de fecha 15 de noviembre de 2018 para el predio ubicado en Calle Paseo del Bosque números 478 y 702, Colonia Rancho San Antonio Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón en el que se resolvió "(...) **PRIMERO. Se emite DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO CONDICIONADO PARA EL PROYECTO CONSISTENTE EN LA CONSTRUCCIÓN DE UN CONJUNTO HABITACIONAL PARA 3,678 VIVIENDAS, EN 35 TORRES PARA VIVIENDA DE HASTA 25 NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA Y UN CUERPO DE 4 NIVELES Y 1 SÓTANO DESTINADO A "CASA CLUB" AMENIDADES, DESARROLLADO EN 6 ETAPAS; 9 TORRES TIPO A DE 25 NIVELES Y 7 SÓTANOS PARA ESTACIONAMIENTO; 9 TORRES TIPO B DE 20 NIVELES Y 6 SÓTANOS PARA ESTACIONAMIENTO; 10 TORRES TIPO C DE 16 NIVELES Y 6 SÓTANOS PARA ESTACIONAMIENTO, 7 TORRES TIPO D DE 13 NIVELES Y 4 SÓTANOS PARA ESTACIONAMIENTO, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 984,177.18 M² (523,323.61 M² S.N.B. Y 460,853.57 M² B.N.B.) CON UN DESPLANTE DE 27,745.20 M² Y UN ÁREA LIBRE DE 224,404.16 M² CORRESPONDIENTE AL 10.70 % Y 86.50 % RESPECTIVAMENTE, EL ÁREA UTIL DEL PREDIO ES DE 252,149.36 M² DEBIDO A QUE EXISTEN 7,330.00 M² DE AFECTACIÓN QUE CORRESPONDE AL 2.8 % DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO (...).** -----

QUINTO. Conforme al artículo 98 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el presente Dictamen **tendrá una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente a su notificación (...).** -----

En este sentido, es importante resaltar que el artículo 98 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, vigente a la fecha de emisión del Dictamen antes referido, prevé que "(...) *El dictamen tendrá una vigencia de dos años contados a partir de la fecha de su notificación. Si el anteproyecto no hubiera sido modificado y no hubiera cambiado la situación del entorno urbano de la zona en donde se pretenda ubicar, la Secretaría podrá prorrogar el dictamen por dos años más, hasta en dos ocasiones. El propietario podrá solicitar la prórroga o modificación del dictamen de estudio de impacto urbano o impacto urbano ambiental (...) dentro de los 30 días previos a la conclusión de la vigencia del dictamen. En caso de haberse efectuado el registro de manifestación de construcción al amparo del dictamen de estudio de impacto urbano positivo o dictamen de impacto urbano ambiental positivo, éste último adquirirá la vigencia de dicho registro, toda vez que se ejercieron los derechos al registro por la superficie del proyecto, y al haber realizado el pago de derechos y aprovechamientos conforme al Código Fiscal de la Ciudad de México (...).*"

Al respecto, de la copia certificada remitida por dicha Dirección General se desprende que en fecha 17 de enero de 2019 se notificó a la persona apoderada general de la propietaria del predio el Dictamen en mención, por lo tanto, conforme a lo anteriormente citado, a la fecha de emisión de la presente perdió vigencia; sin embargo, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si emitió prórroga del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/CGDAU/448/2018, DGAU.18/DEIU/068/2018 de fecha 15 de noviembre de 2018, y si cuenta con reportes sobre el avance del cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana, de ser el caso, si cuenta con registro sobre algún otro Dictamen de Estudio de Impacto Urbano emitido de manera posterior para el predio de interés. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

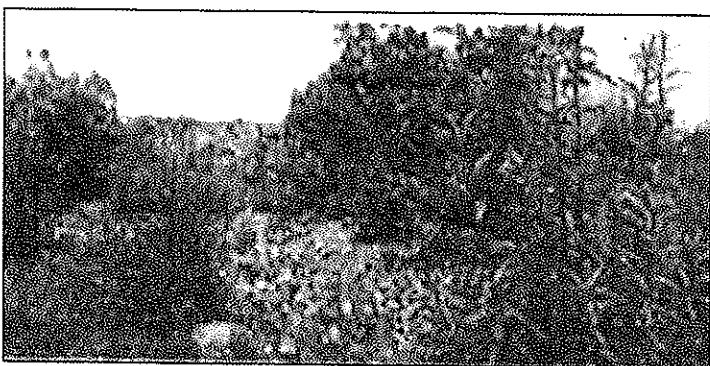
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

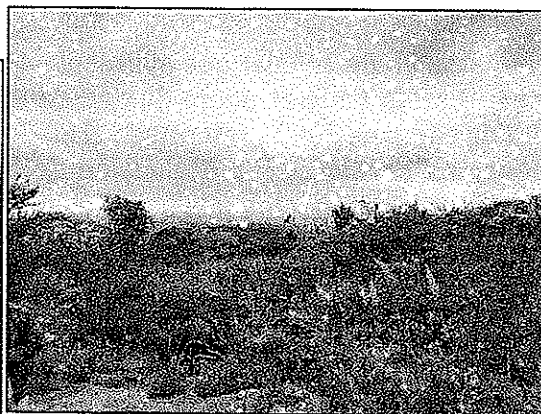
Expediente: PAOT-2021-IO-50-SOT-36

2. En materia ambiental (impacto y derribo de arbolado)

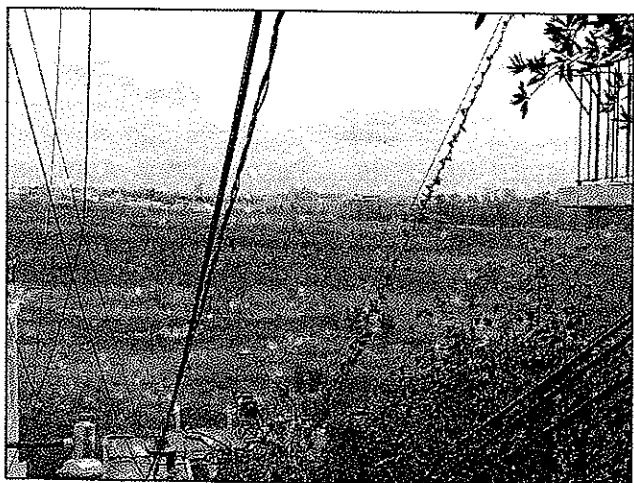
Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio sin delimitación física con diversidad de vegetación arbórea y arbustiva, sin que al momento de la diligencia se observara el derribo de arbolado, tocones ni afectación de área verde. -----



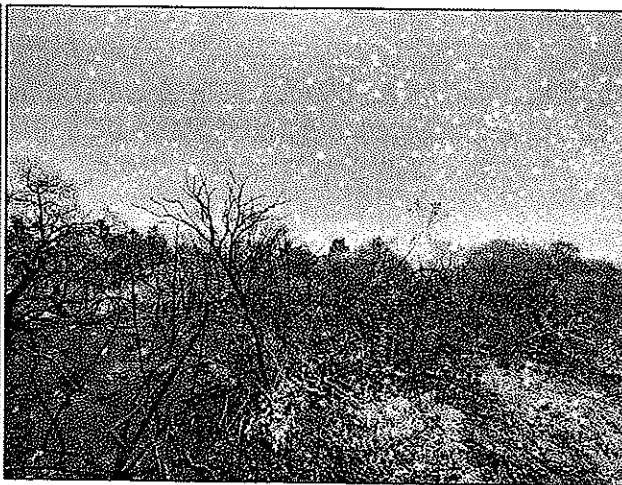
Fuente PAOT: reconocimiento de hechos 05 de agosto de 2021.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos 08 de septiembre de 2022.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos, 19 de octubre de 2022



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos, 27 de mayo de 2024

En este sentido, mediante oficio SEDEMA/DGSANPAVA/1246/2021, la Dirección General del Sistema de Áreas Naturales Protegidas y Áreas de Valor Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que posterior a la emisión del decreto por el que se declara el Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca a la "Barranca Tarango" (publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 22 de julio de 2009), diversos propietarios de los predios localizados dentro de dicho polígono, promovieron amparos, cuyas resoluciones afectan a esa poligonal; sin embargo, esa Secretaría no cuenta



con planos, coordenadas o alguna otra georreferencia para ubicar los predios en los que debe de quedar insubsistente dicho Decreto. -----

Asimismo, dicha Dirección General no cuenta con elementos técnicos – jurídicos para determinar si los predios objeto de investigación se encuentran dentro de alguna de las poligonales de las Áreas de Valor Ambiental de la Ciudad de México; sin embargo, en coordinación con diversas entidades del Gobierno y áreas de la propia Secretaría, se encuentra realizando las acciones necesarias para contar con certeza jurídica en la administración de dichas Áreas, así como, para determinar la localización exacta de los predios a los que se les concede el efecto protector de las sentencias derivadas de los amparos. -----

Por otra parte, es de señalar que el artículo 44 de la entonces Ley Ambiental de Protección a la Tierra del entonces Distrito Federal, ahora Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 13 de enero de 2000 y reformada el 23 de abril de 2021 (vigente a la fecha de radicación de la presente investigación), señala que la evaluación de impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la autoridad evalúa los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales pueden generar la realización de programas, obras y actividades de desarrollo dentro del territorio de la Ciudad de México, a fin de evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales. -----

Asimismo, el artículo 46 de la Ley en cita, prevé que las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos, requieren autorización de impacto ambiental. Por lo anterior, en su fracción XVI, señala que requieren de autorización las obras de más de 10, 000 m² de construcción. -----

Aunado a lo anterior, mediante oficio DGERIA/DEIAR/01075/2021 la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó no haber localizado antecedentes en materia de impacto ambiental; sin embargo, de las documentales que obran en el expediente se tiene conocimiento de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/016510/2018, de fecha 14 de noviembre de 2018, mediante la cual se otorgó la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la **realización del Proyecto correspondiente al Plan Maestro denominado "Rancho Santa Fe" (Santa Cruz 1, Etapa 1 y Santa Cruz 2, Etapa 1)** consistente en "(...) la construcción de la **Etapa 1** de un conjunto habitacional (...) la construcción, operación y mantenimiento de 6 (seis) torres tipo "C" desarrolladas en 16 (dieciséis) niveles sobre nivel de banqueteta (s.n.b), para albergar un total de 360 (trescientos setenta) departamentos con área de acceso lobby y amenidades en planta baja, con superficie de construcción s.n.b. de 54,399 m² (...) adicionalmente el Proyecto contara con 6 (seis) sótanos destinados a estacionamiento con una superficie de construcción bajo nivel de banqueteta (b.n.b) de 60,960.24 m² (...) sumando una superficie total de construcción de 115,359.42 m² (...) desplantados en una superficie de 16,038.65 m² (...) con pretendida ubicación en los predios ubicados en la calle Paseo del Bosque números 702 y 478, Colonia Lomas de Tarango (...) con una superficie total de ambos predios de 259,479.36 m² (...) (**Polígono Santa Cruz 1**). Aunado a lo anterior, la Etapa 1 del Plan Maestro incluye también (...) la construcción, operación y mantenimiento de 3 (tres) torres (...) desarrolladas en 28 (veintiocho) niveles s.n.b. para albergar un total de 592 (...) departamentos (...) con pretendida ubicación en los predios ubicados en las calles Paseo del Bosque número 90 (...) y Lechuzas número 72, Colonia Lomas de Tarango (...) con una superficie total de ambos predios de 15,254.60 m² (...) (**Polígono Santa Cruz 2**) (...)". -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-IO-50-SOT-36

Sin embargo, en fecha 31 de enero de 2021, esa Dirección emitió el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000275/2020, en el cual determinó procedente declarar la conclusión de la vigencia de la Resolución citada; toda vez que, su vigencia transcurrió del día 08 de enero de 2019 al 08 de enero de 2020 y los promoventes no solicitaron la revalidación dentro del término otorgado en la misma. --

Posteriormente, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/007816/2023, esa Dirección General, informó no haber localizado autorización vigente en materia de impacto ambiental para los predios objeto de investigación; sin embargo, el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000275/2020, en el cual determinó procedente declarar la conclusión de la vigencia de la Resolución en mención, fue impugnado vía Juicio de Nulidad, sin que se cuente con sentencia, motivo por el cual no se ha determinado la vigencia de dicha Resolución (materia del fondo del juicio). -----

En conclusión, a la fecha de emisión de la presente resolución no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia ambiental, toda vez que no se constataron actividades constructivas ni derribo de arbolado en el predio de interés. -----

No obstante 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 los argumentos vertidos en la presente resolución en caso de recibir solicitud de evaluación de impacto ambiental para el desarrollo de algún proyecto constructivo en el predio objeto de investigación; así como, informar a esta Entidad si cuenta con sentencia relacionada con el juicio de nulidad en el cual se impugnó la vigencia de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/016510/2018, de fecha 14 de noviembre de 2018. -----

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 190 del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General del Sistema de Áreas Naturales Protegidas y Áreas de Valor Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, coordinar y ejecutar estudios y acciones con la finalidad de actualizar el plan de manejo y polígono decretado para el Área de Valor Ambiental "Barranca Tarango", a efecto de brindar certeza jurídica para su administración, conservación y restauración; así como para regular el uso y aprovechamiento de sus recursos naturales, enviando a esta entidad el resultado de sus actuaciones. -----

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

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en Calle Paseo del Bosque números 702 y 478, Colonia Rancho San Antonio Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón, se observó un predio sin delimitación física, con diversidad de vegetación arbórea y arbustiva, sin constatar derribo de arbolado, trabajos de construcción, trabajadores, ni materiales, o algún tipo de letrero con datos de obra. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-IO-50-SOT-36

2. De la Sentencia mediante la cual se resuelve un juicio de amparo, se determinó que a los predios de interés no les es aplicable 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), así como el Decreto que Declara Área de Valor Ambiental del entonces Distrito Federal el 22 de julio de 2009 y el Programa de Manejo del Área de Valor Ambiental "Barranca de Tarango" (publicado en Gaceta Oficial de entonces Distrito Federal el 10 de septiembre de 2010), por lo que, la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, de la Ciudad de México, emitió un dictamen en el cual se analizó el entorno urbano de la zona y se estableció como factible otorgar una altura máxima de 3 niveles, un desplante de 70% del total del terreno, 30% de área libre y una intensidad máxima de construcción permitida de 2.1 veces el área de terreno (v.a.t.). -
3. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, de la Ciudad de México, emitió Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/DGDU/D-POL/086/2015 y Acuerdo por el que se aprueba dicho Dictamen, con número SEDUVI/DGDU/A-POL/054/2015, ambos de fecha 25 de noviembre de 2015, para los predios ubicados en Calle Paseo del Bosque números 478 y 702, Colonia Rancho San Antonio Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón; en los cuales se podrá optar por los usos de vivienda (donde la normatividad lo permite la combinación con comercio, oficinas y servicios básicos en planta baja), con superficie máxima de desplante de 27,745.20 m², con un área libre mínima de 224,404.16 m², una superficie máxima de construcción de 529,513.66 m² (S.N.B.), en una altura total de hasta 25 niveles y una densidad de hasta 3,678 viviendas, lo cual, quedó asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 56969-151SAJU18 de fecha 04 de octubre de 2018. -----
4. El Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) publicado en la Gaceta Oficial el 31 de diciembre de 2003, prevé que se podrán delimitar y constituir Polígonos de Actuación en Áreas con Potencial de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo; sin embargo, de la consulta al Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 21 de enero de 2005, se identificó que los predios de interés se encuentran fuera de dichas áreas, por lo tanto, la constitución del polígono de actuación no está permitida, de tal forma que el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación Privado folio SEDUVI/DGDU/D-POL/086/2015 y el Acuerdo por el que se aprueba dicho Dictamen, con número SEDUVI/DGDU/A-POL/054/2015, ambos de fecha 25 de noviembre de 2015, fueron emitidos indebidamente. -----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio objeto de investigación. -----
6. La Dirección General de Política Urbanística de la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, de la Ciudad de México, emitió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/CGDAU/448/2018, DGAU.18/DEIU/068/2018 de fecha 15 de noviembre de 2018; para los predios objeto de investigación para un proyecto de construcción de un conjunto habitacional para 3,678 viviendas, en 35 torres para vivienda de hasta 25 niveles sobre nivel de banquetta y un cuerpo constructivo de 4 niveles y 1 sótano destinado a "casa club" amenidades, desarrollado en 6 etapas, con una superficie total de construcción



de 984,177.18 m² (523,323.61 m² s.n.b. y 460,853.57 m² b.n.b.) con un desplante de 27,745.20 m² y un área libre de 224,404.16 m² correspondiente al 10.70 % y 86.50 % respectivamente, con un área útil del predio de 252,149.36 m² debido a que existen 7,330.00 m² de afectación que corresponde al 2.8 % de la superficie del terreno. -----

Sin embargo, dicho Dictamen fue notificado en fecha 17 de enero de 2019 a la persona apoderada general de la propietaria del predio, por lo tanto, a la fecha de emisión de la presente perdió vigencia al haber transcurrido el plazo de dos años contados a partir de la fecha de la notificación, de conformidad artículo 98 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, vigente a la fecha de emisión del Dictamen. -----

7. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, emitió Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/016510/2018, de fecha 14 de noviembre de 2018; sin embargo, en fecha 31 de enero de 2021, emitió Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000275/2020 en el cual determinó declarar la conclusión de la vigencia de la Resolución citada; toda vez que, los promoventes no solicitaron la revalidación dentro del término otorgado en la misma. -----

No obstante lo anterior, dicho Acuerdo Administrativo, fue impugnado vía Juicio de Nulidad, sin que se cuente con sentencia, motivo por el cual no se ha determinado la vigencia de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/016510/2018 (materia del fondo del juicio). -----

8. La Dirección General del Sistema de Áreas Naturales Protegidas y Áreas de Valor Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que posterior a la emisión del decreto por el que se declara el Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca a la "Barranca Tarango" (publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 22 de julio de 2009), diversos propietarios de los predios localizados dentro de dicho polígono, promovieron amparos, cuyas resoluciones afectan a esa poligonal; sin embargo, no cuenta con planos, coordenadas o alguna otra georreferencia para ubicar los predios en los que debe de quedar insubsistente dicho Decreto. -----

En este sentido, no cuenta con elementos técnicos – jurídicos para determinar si el predio objeto de investigación se encuentra dentro de alguna de las poligonales de las Áreas de Valor Ambiental de la Ciudad de México; sin embargo, se encuentra realizando las acciones necesarias para contar con certeza jurídica en la administración de dichas Áreas, así como, para determinar la localización exacta de los predios a los que se les concede el efecto protector de las sentencias derivadas de los amparos. -----

9. Corresponde a la Dirección General del Ordenamiento Urbano en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, iniciar las acciones correspondientes con la finalidad de dejar sin efectos el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación Privado folio SEDUVI/DGDU/D-POL/086/2015 y el Acuerdo por el que se aprueba dicho Dictamen, con número SEDUVI/DGDU/A-POL/054/2015, ambos de fecha 25 de noviembre de 2015; toda vez que, fueron indebidamente emitidos, en virtud de que, para los predios objeto de investigación no está permitida la constitución del polígono de actuación al encontrarse fuera de las Áreas con Potencial de Desarrollo y con Potencial de -----



Reciclamiento establecidas en el Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (publicado en la Gaceta Oficial el 31 de diciembre de 2003) y en el Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación de dicho Programa, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 21 de enero de 2005, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

10. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, previo a registrar la Manifestación de Construcción correspondiente, asegurarse que la obra cumpla plenamente con los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, cuente con Dictamen de Impacto Urbano positivo vigente, así como, Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental vigente. -----
11. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si emitió proroga del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/CGDAU/448/2018, DGAU.18/DEIU/068/2018 de fecha 15 de noviembre de 2018, y si cuenta con reportes sobre el avance del cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana, de ser el caso, si cuenta con registro sobre algún otro Dictamen de Estudio de Impacto Urbano emitido de manera posterior para los predios de interés. -----
12. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, valorar los argumentos vertidos en la presente resolución en caso de recibir solicitud de evaluación de impacto ambiental para el desarrollo de algún proyecto constructivo en el predio objeto de investigación; así como, informar a esta Entidad si cuenta con sentencia relacionada con el juicio de nulidad en el cual se impugnó la vigencia de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/016510/2018, de fecha 14 de noviembre de 2018. -----
13. Corresponde a la Dirección General del Sistema de Áreas Naturales Protegidas y Áreas de Valor Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, de conformidad con el artículo 190 del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, coordinar y ejecutar estudios y acciones con la finalidad de actualizar el plan de manejo y polígono decretado para el Área de Valor Ambiental "Barranca Tarango", a efecto de brindar certeza jurídica para su administración, conservación y restauración; así como para regular el uso y aprovechamiento de sus recursos naturales, enviando a esta entidad el resultado de sus actuaciones. -----

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

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-IO-50-SOT-36

----- RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. - -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General del Ordenamiento Urbano y a la Dirección General de Política Urbanística, ambas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana; a la Dirección General del Sistema de Áreas Naturales Protegidas y Áreas de Valor Ambiental y a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental, ambas de la Secretaría del Medio Ambiente, todas de la Ciudad de México y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, 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 el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XII, 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

IGP/RMGG/CAH

