



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 NOV 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 3, 4, 51 fracciones I y II y, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-2427-SOT-611, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 03 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 materia de construcción (ampliación y fusión de predios) y desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) en el inmueble ubicado en Calzada de las Águilas números 219, 221, 225 y 229, colonia Las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de mayo de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

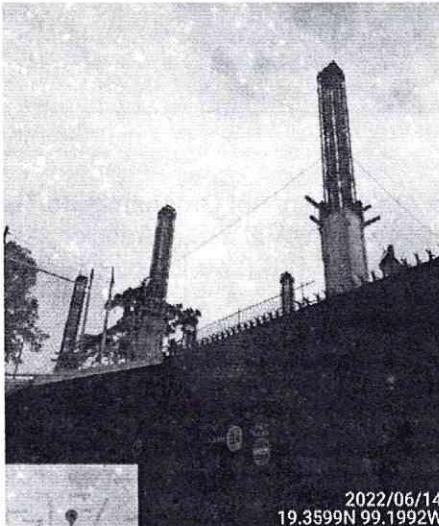
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (ampliación y fusión de predios) y desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.

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

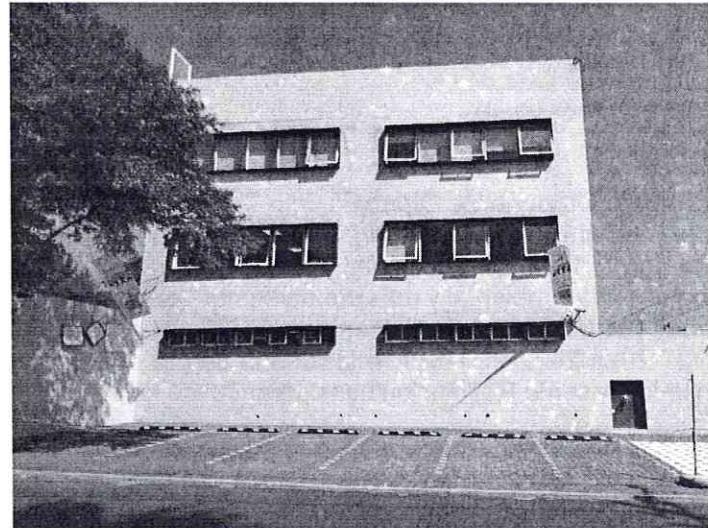
1. En materia de construcción (ampliación y fusión de predios) y desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio marcado con el número 219 de Calzada de las Águilas en el que se encuentran las instalaciones del "Instituto Asunción", en el costado poniente se constató un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura con trabajos de obra consistentes en el habilitado de columnas para un nivel adicional. Posteriormente, se constató un inmueble de 3 niveles de reciente construcción y aparentemente ocupado, sin actividades de construcción; asimismo, se identificó que los predios marcados con los números 221, 225 y 229 conservan sus fachadas originales, sin identificar actividades constructivas; durante las diligencias no se constató la generación de emisiones sonoras.



2022/06/14
19.3599N 99.1992W

Fuente PAOT: reconocimiento de hechos, junio de 2022.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos, octubre de 2023.

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, a los predios de mérito les corresponde la zonificación siguiente:

• Calzada de las Águilas número 219

1. **H/3/50/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), donde el uso de suelo para guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles), escuelas primarias y secundarias técnicas, se encuentran prohibidos.
2. **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m² de terreno) que le concede la Norma de Ordenación por Vialidad, de Calzada de las Águilas, dentro del tramo T – U, que va de calle Petreles a Calzada de los Leones, donde el uso de suelo para guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles), escuelas primarias y secundarias técnicas, se encuentran permitidos.
3. **HO/5/30/M** (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50 m² de terreno) que le concede la Norma de Ordenación por Vialidad de Calzada de los Leones – Avenida Rómulo O’Farril, dentro del tramo C-D, que va de Barranca del Muerto a Avenida Rómulo O’Farril, donde el uso de suelo para preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, polítécnicos, universidades y postgrados, centros de investigación científica y tecnológica, se encuentran permitidos.

• Calzada de las Águilas números 221, 225 y 229

1. **H/3/50/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), donde el uso de suelo para guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles), escuelas primarias y secundarias técnicas, se encuentran prohibidos.
2. **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m² de terreno) que le concede la Norma de Ordenación por Vialidad, de Calzada de las Águilas, dentro del tramo T – U, que va de calle Petreles a Calzada de



los Leones, donde el uso de suelo para guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles), escuelas primarias y secundarias técnicas, se encuentran permitidos.

En este sentido, personal de esta Subprocuraduría realizó la consulta en el sitio web <https://asunciondemexico.edu.mx/>, mismo que pertenece al “Instituto Asunción A. C.”, en el cual se ofrecen servicios de maternal y preescolar, primaria, secundaria y preparatoria, para lo cual dichas actividades se encontrarían permitidas en la zonificación aplicable al predio.

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-04397-2022 emitido por esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como representante legal del Instituto Asunción A. C., manifestó que los predios ubicados en Calzada de las Águilas números 221,225 y 229, están en desuso y no forman parte de las instalaciones de “Instituto Asunción”, por lo tanto no están fusionados; asimismo, remitió diversas documentales relacionadas con las actividades de construcción realizadas, entre las que se encuentran las siguientes:

• **Calzada de las Águilas número 219**

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 412-2021 expedida el 28 de abril de 2021, en la que se asignó el número oficial 219 de la Calzada de las Águilas, colonia Las Águilas Alcaldía Álvaro Obregón.
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 2561-151VIJO22 expedido el 14 de febrero de 2022, en el cual se acredita que al predio le aplica la zonificación:
 - a) H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), correspondiéndole una superficie de área libre de 7,839.00 m², superficie de desplante de 7,839.00 m² (50%) y superficie máxima de construcción de 23,517.00 m², donde el uso de suelo para guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles), escuelas primarias y secundarias técnicas, se encuentran prohibidos.
 - b) Por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Calzada de las Águilas en el tramo T – U de calle Petreles a Calzada de los Leones que le concede la zonificación HC/3/30/B(Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m² de terreno), correspondiéndole una superficie de área libre de 4,703.40 m², superficie de desplante y para comercio y servicios básicos de 1,094.60 m²(70%) y superficie máxima de construcción de 32,923.80 m², donde el uso de suelo para guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles), escuelas primarias y secundarias técnicas, se encuentran permitidos.
 - c) Por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Calzada de los Leones – Avenida Rómulo O’Farril en el tramo C-D de Barranca del Muerto a Avenida Rómulo O’Farril que le concede la zonificación HO/5/30/M (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50 m² de terreno), correspondiéndole una superficie de área libre de 4,703.40 m², superficie de desplante de 1,094.60 m² (70%) y superficie máxima de construcción de 54,873.00 m², donde el uso de suelo para preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y postgrados, centros de investigación científica y tecnológica, se encuentran permitidos.
3. Registro de Manifestación de Construcción tipo B en modalidad de modificación folio RAOB-1019-2021 de fecha de expedición de 17 de diciembre de 2021 con vigencia al 17 de diciembre de 2024, para la modificación de 1,693.80 m² de una superficie de construcción existente de 14,884.73 m², dando como



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

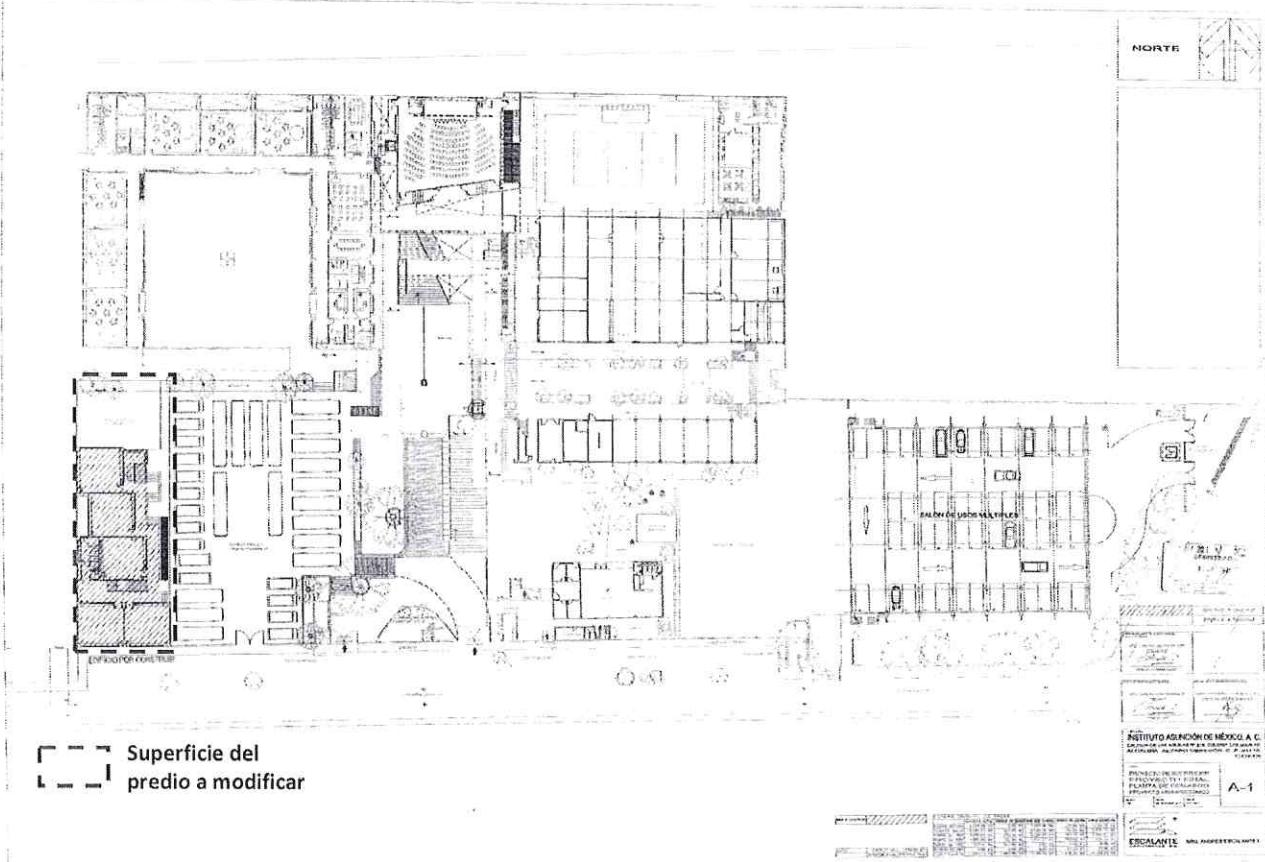
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-2427-SOT-611

resultado una superficie total (existente + ampliación) de 14,726.93 m². Lo anterior se traduce en lo siguiente: -----

4. Planos arquitectónicos A-1 con sello de registro en Ventanilla Única de la Alcaldía Álvaro Obregón el 17 de diciembre de 2021, del cual se desprende lo siguiente: -----

Manifestación de Construcción tipo B en modalidad de modificación folio RAOB-1019-2021			
1	Superficie a sustituir (demolición)	1,693.80 m ² (planta baja + 3 niveles)	Superficie total de construcción (existente) 14,884.73 m ² ,
2	Superficie a construir (obra nueva)	1,536.00 m ² (sótano + planta baja + 2 niveles y azotea)	Superficie total de construcción (existente + ampliación) 14,726.93 m ² .



En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficios CDMX/AÁO/DGODU/2413/2022 y CDMX/AÁO/DGODU/2957/2023, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó contar con Constancias de Alineamiento y/o Número Oficial folio: 0661-2021 expedida el 03 de enero de 2021, folio 0579-2022 expedida el 27 de abril de 2022 y folio 7173-2017 expedida el 13 de diciembre de 2017, para los predios ubicados en Calzada de las Águilas números 221, 225 y 229, respectivamente. Asimismo, indicó que para el predio ubicado en Calzada de las Águilas número 219 cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B en modalidad de modificación folio RAOB-1019-2021 de fecha de expedición de 17 de diciembre de 2021 con vigencia al 17 de diciembre de 2024, para la modificación de 1,693.80 m² de una superficie de construcción existente de 14,884.73 m², dando como resultado una superficie total (existente + ampliación) de 14,726.93 m²; tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 16995-151VIJO20 expedido el 18 de febrero de 2021. -----



En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción que se ejecutaron en el predio ubicado en Calzada de las Águilas número 219 (costado poniente), consistieron en la sustitución de un inmueble de 4 niveles de altura con una superficie de construcción de 1,693.80 m², para dar paso a una obra nueva de 3 niveles de altura y sótano en una superficie de construcción de 1,536.00 m², los cuales contaron con Registro de Manifestación de Construcción de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, el cual se apegó a la zonificación que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón; sin que se constataran actividades de construcción ni fusión de predios en los inmuebles ubicados en Calzada de las Águilas números 221, 225 y 229.

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, una vez recibido el aviso de terminación de obra, corroborar si la obra ejecutada cumplió con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción folio RAOB-1019-2021; en caso contrario, no otorgar Registro de Obra Ejecutada ni Autorización de Uso y Ocupación hasta en tanto el Propietario o Poseedor del inmueble demuestre que el proyecto ejecutado cumple con los requisitos estipulados en el artículo 65 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y los demás ordenamientos legales respectivos.

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 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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio marcado con el número 219 de Calzada de las Águilas en el que se encuentran las instalaciones del "Instituto Asunción", en el costado poniente se constató un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura con trabajos de obra consistentes en el habilitado de columnas para un nivel adicional, posteriormente, se constató un inmueble de 3 niveles de reciente construcción y aparentemente ocupado, sin actividades de construcción. Asimismo, se identificó que los predios marcados con los números 221, 225 y 229 conservan sus fachadas originales, sin identificar actividades constructivas; durante las diligencias no se constató la generación de emisiones sonoras.
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, a los predios de mérito les corresponde la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), donde los usos de suelo para guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles), escuelas primarias y secundarias técnicas, se encuentran prohibidos; asimismo, le corresponde la Norma de Ordenación por Vialidad, de Calzada de las Águilas, dentro del tramo T – U, que va de calle Petreles a Calzada de los Leones, la cual le confiere la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m² de terreno), donde el uso de suelo para guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles), escuelas primarias y secundarias técnicas, se encuentran permitidos. Adicionalmente al predio 219 le aplica la norma por vialidad de Calzada de los Leones – Avenida Rómulo O’Farril, dentro del tramo C-D, que va de Calle Barranca del Muerto a avenida Rómulo O’Farril, la cual le confiere la zonificación HO/5/30/M (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50 m² de terreno), donde el uso de suelo para preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y postgrados, centros de investigación científica y tecnológica, se encuentran permitidos.



3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B en su modalidad de modificación folio RAOB-1019-2021 de fecha de expedición de 17 de diciembre de 2021 con vigencia al 17 de diciembre de 2024, para actividades consistentes en la sustitución de un inmueble de 4 niveles de altura con una superficie de construcción de 1,693.80 m², para dar paso a una obra nueva de 3 niveles de altura y sótano en una superficie de construcción de 1,536.00 m², en el predio ubicado en **Calzada de las Águilas número 219**, tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 16995-151VIJO20 expedido el 18 de febrero de 2021. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, una vez recibido el aviso de terminación de obra, corroborar si lo ejecutado cumple con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción folio RAOB-1019-2021; en caso contrario, no otorgar Registro de Obra Ejecutada ni Autorización de Uso y Ocupación hasta en tanto la persona Propietaria o Poseedora del inmueble demuestre que el proyecto ejecutado cumple con los requisitos estipulados en el artículo 65 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y los demás ordenamientos legales respectivos. -----
5. De las documentales que obran en el expediente citado al rubro no se cuenta con fusión de predios, de lo que la persona que se ostentó como representante legal del "Instituto Asunción A. C.", manifestó que los predios ubicados en Calzada de las Águilas números 221, 225 y 229, están en desuso y no se encuentran fusionados; mismo que fue constatado por personal adscrito a esta Entidad. -----

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

----- R E S U E L V E -----

PRIMERO. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracciones 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, 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 D.A.H. Isauro García Pérez, Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial "B", en suplencia por ausencia temporal de la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracciones IV y X, 15 Bis 4 fracción X, 15 Bis 6 y 15 Bis 9 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 2 fracción XXXVI, 4, 51 fracción XXII y 56 de su Reglamento. -----