



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **22 NOV 2024**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 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-2019-682-SOT-276 y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867, PAOT-2019-2541-SOT-1056, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 19 de febrero de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan en Avenida Insurgentes número 1831, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de febrero de 2019, relacionada con el expediente PAOT-2019-682-SOT-276.

Con fecha 23 de mayo de 2019, 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 (excavación y obra nueva) y ambiental (ruido), por los trabajos de obra que se realizan en Avenida Insurgentes número 1831, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de junio de 2019, relacionada con el expediente PAOT-2019-2035-SOT-867.

Con fecha 20 de junio de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), ambiental (ruido y disposición inadecuada de residuos sólidos) y factibilidad de servicios, por los trabajos de obra que se realizan en Avenida Insurgentes Sur número 1831, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de julio de 2019, relacionada con el expediente PAOT-2019-2541-SOT-1056.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 Bis 4, 25 fracciones 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, 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 y 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (excavación y obra nueva), ambiental (ruido y disposición inadecuada de residuos sólidos) y factibilidad de servicios, como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, publicada el 13 de enero de 2000 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, publicada el 18 de julio de 2024 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----

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

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

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece 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 y II de la referida Ley, la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

los que se encuentran el **Programa General de Desarrollo Urbano** y 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 habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios.

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 consignen los programas de desarrollo urbano.

Ahora bien, 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.

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 relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos.

Al respecto, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, publicada el 15 de julio de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), establece 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.

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



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

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.

El artículo 143 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano establece que el Acuerdo por el que se apruebe la constitución del polígono de actuación determinará los nuevos lineamientos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, densidad de vivienda, así como las condiciones y restricciones aplicables al proyecto urbano.

Por otro lado, el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece 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.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón**, al predio ubicado en Av. Insurgentes Sur número 1831, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H/2/60/R (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 60% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).

Asimismo, le aplica la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Av. Insurgentes, en el Tramo C'- D' de: Barranca del Muerto a: Calle Loreto, que le concede la zonificación HM/15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad "Z": el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto).

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 01 de marzo y 02 de abril de 2019, mediante actas circunstanciadas se hizo constar que se observó un predio delimitado con tapiales metálicos, promocionando el proyecto constructivo "PARALELO INSURGENTES", con información respecto a la ampliación del proyecto para la construcción de 27 niveles, entre



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

otros datos. Al interior del predio se constataron actividades de construcción de sótanos y del primer nivel sobre nivel de banqueta. -----

En la diligencia del 02 de abril de 2019, se notificó el oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de la Obra investigada, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 10 de abril de 2019, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral denominada "BANCA MIFEL" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, Fiduciaria, Fideicomiso 2219/2016, realizó diversas manifestaciones y aportó varias documentales en copia simple, entre las que se encuentran las siguientes: -----

- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 26500-151FINO18**, de fecha 04 de junio de 2018, para el predio ubicado en Av. Insurgentes Sur número 1831, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, el cual certifica la zonificación H/2/60/R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad Restringida: Una vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). Además, acredita la zonificación HM/15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Insurgentes, en el tramo C' - D' de: Barranca del Muerto a: Calle Loreto. Asimismo, en este documento se advierte lo siguiente: -----

"(...) de conformidad al '**ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN LOS PREDIOS UBICADOS EN LA AVENIDA INSURGENTES SUR NÚMEROS 1831 Y 1857, COLONIA GUADALUPE INN, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN**', de fecha **10 de noviembre de 2017**, e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de **POLIGONOS DE ACTUACION**, Volumen UNO, **Acta 427**, con Fecha de **Inscripción 22 de marzo de 2018**, en el cual se RESUELVE lo siguiente: -----

#### CONSIDERANDO

(...)

3. Para alcanzar los 16,406.40 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1831, deberá de obtener 2,101.24 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo mediante la Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (Predio Receptor). -----

(...)

**PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN**, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/058/2017 de fecha 10 de noviembre de 2017, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por los predios ubicados en Av. Insurgentes Sur números 1831 y 1857, (...) -----

(...)



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

**RESOLUCIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES DE DESARROLLO URBANO, PREDIO RECEPTOR, PARA EL PREDIO UBICADO EN AVENIDA INSURGENTES SUR NÚMERO 1831, COLONIA GUADALUPE INN, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN.** -----

**PRIMERO. SE AUTORIZA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES DE DESARROLLO URBANO,** para la ocupación de una intensidad constructiva de 2,101.24 m<sup>2</sup> adicionales de la superficie máxima de construcción permitida, determinada por la zonificación vigente, a favor de Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 2219/2016; para el predio receptor ubicado en Av. Insurgentes Sur número 1831, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, (...)".

- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/4547/2018, DGAU.18/DEIU/050/2018, de fecha 05 de noviembre de 2018, emitido para "(...) EL PROYECTO CONSISTE EN LA CONSTRUCCIÓN DE UN CONJUNTO HABITACIONAL PARA 132 VIVIENDAS, EN 1 EDIFICIO DE 27 NIVELES Y 9 SÓTANOS PARA ESTACIONAMIENTO, CON UNA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DE 28,057.49 M<sup>2</sup> (18,724.47 M<sup>2</sup> S.N.B. Y 9,333.02 M<sup>2</sup> B.N.B.), CON UNA SUPERFICIE DE DESPLANTE DE 772.69 M<sup>2</sup> Y ÁREA LIBRE DE 277.93 M<sup>2</sup>, EQUIVALENTE AL 73.55% Y 26.45% DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO RESPECTIVAMENTE. PROPORCIONA UN TOTAL DE 231 CAJONES PARA ESTACIONAMIENTO Y 34 BICI ESTACIONAMIENTOS. (...)". -----

Por otro lado, se solicitó a la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si para el predio investigado emitió Certificado de Zonificación de Uso de Suelo y Dictamen de Impacto Urbano. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGCAU/1994/2019, la Dirección General en comento remitió en copia certificada el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 26500-151FINO18, de fecha 04 de junio de 2018 y el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/4547/2018, DGAU.18/DEIU/050/2018, de fecha 05 de noviembre de 2018, que coinciden con los aportados por el particular. Adicionalmente, informó que cuenta con otros dos Certificados con folios 27068-151CEFR17, de fecha 04 de mayo de 2017 y 30386-151TIJO17, de fecha 05 de mayo de 2017, los cuales únicamente acreditan las zonificaciones H/2/60/R y HM/15/20/Z, que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad. -----

Adicionalmente, con el fin de corroborar la información aportada por el particular respecto al Polígono de Actuación y al Sistema de Transferencia de Potencialidades, esta unidad administrativa solicitó a la entonces Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación Privado número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/058/2017, así como Resolución para la Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano y Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación. En respuesta, la Dirección de Instrumentos de Gestión para el Desarrollo Urbano adscrita a la ahora Dirección General del Ordenamiento Urbano, envió en copia certificada la siguiente documentación: -----



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

- Oficio número **SEDUVI/DGDU/1015/2016**, folio 54861-301LOKA16, de fecha 16 de diciembre de 2016, mediante el cual se emitió “(...) **DICTAMEN PROCEDENTE para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales, en su modalidad Vialidades Inter Delegacionales**, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, (...) para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes Sur No. 1831, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón; donde adicionalmente a la zonificación HM/15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: el número de la vivienda factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida de los Insurgentes (en su tramo comprendido entre Barranca del Muerto hasta el Eje 10 Sur - Calle Loreto) con una superficie máxima de construcción de 12 V.A.T. (12,607.44 m<sup>2</sup>), podrá optimizar el potencial urbano determinándolo en función de la superficie del predio de 1,050.62 m<sup>2</sup>, permitiendo un Coeficiente de Utilización del Suelo de 14 V.A.T. (14,708.68 m<sup>2</sup>), un 20% de área libre mínima y una altura máxima de 23 niveles sobre el nivel medio de banqueta (de los cuales se podrán construir hasta 3 niveles de cajones de estacionamiento, en estos casos, por arriba del nivel de banqueta, sin que cuantifiquen como potencial constructivo, sin superar la altura máxima permitida) siempre y cuando los metros adicionales del incremento del potencial constructivo (2,101.24 m<sup>2</sup>) y/o de niveles se otorgue a través de la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, (...)” [sic]. -----
- **Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación**, mediante el Sistema de Actuación Privado, número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/058/2017**, de fecha 10 de noviembre de 2017, para los predios ubicados en la Avenida Insurgentes Sur números 1831 y 1857, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón. -----

En el referido Dictamen, se analizaron diversos **CONSIDERANDOS**, de los cuales destaca el número V, que a la letra señala:

“(...) Que de la revisión del Estudio Técnico Urbano, en el predio en la Avenida Insurgentes Sur número 1831, se aprecia que la relocalización consiste en disminuir el área de desplante de 840.50 m<sup>2</sup> a 772.69 m<sup>2</sup>, lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar 277.93 m<sup>2</sup>, relocalizando 2,045.58 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo, de los primeros 23 niveles, hacia los niveles 24 al 27, incluyendo 1,697.72 m<sup>2</sup>, de potencial de desarrollo que se relocalizan del predio ubicado en la Avenida Insurgentes Sur número 1857, para quedar con 16,406.40 m<sup>2</sup> de construcción (14,708.68 m<sup>2</sup> del predio y 1,697.72 m<sup>2</sup> del predio ubicado en la Avenida Insurgentes Sur número 1857).

En el proyecto que corresponde al predio ubicado en la Avenida Insurgentes Sur número 1857, la relocalización consiste en disminuir el área de desplante de 767.86 m<sup>2</sup> a 765.41 m<sup>2</sup>, lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 194.42 m<sup>2</sup>; para quedar con 9,360.71 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo, así mismo se relocalizan 1,697.72 m<sup>2</sup>, de potencial de desarrollo al predio ubicado en la Avenida Insurgentes Sur número 1831. (...)”. -----



**GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
**SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056**

Por lo anterior, se dictaminó procedente la constitución del Polígono de Actuación, para quedar con los siguientes lineamientos:

Predio	superficie m <sup>2</sup>	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máxima de Construcción	Densidad
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
Av. Insurgentes Sur 1831	1,050.62	Habitacional Mixto	Hasta 27 (veintisiete)	277.93	772.69	16,406.40 S.N.B. (1)*	Z
Av. Insurgentes Sur 1857	959.83	Habitacional Mixto	Hasta 15 (quince)	194.42	765.41	9,360.71 S.N.B.	Z

(1) Para alcanzar los 16,406.40 m<sup>2</sup> del potencial de desarrollo, deberá de obtener 2,101.24 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo mediante la Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (Predio Receptor).

\*Podrán desarrollar 2,318.07m<sup>2</sup> para uso exclusivo de estacionamiento en un máximo de 3 niveles, los que no cuantifican dentro del potencial constructivo, de acuerdo a la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en vialidades Inter e Intra Delegacionales en su modalidad Inter Delegacional, para quedar con 18,724.47 m<sup>2</sup> S.N.B. (12,607.44 m<sup>2</sup> permitidos por la Norma de Ordenación Sobre Vialidad 2,318.07 m<sup>2</sup> para uso exclusivo de estacionamiento 2,101.24 m<sup>2</sup> por aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano (Predio Receptor) y 1697.72 m<sup>2</sup> relocalizados del predio ubicado en Av. Insurgentes Sur No. 1857).

"Z" el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

- **Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/055/2017, de fecha 10 de noviembre de 2017, para los predios ubicados en la Avenida Insurgentes Sur números 1831 y 1857, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón.**
- **Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/STP-R/001/2018, de fecha 23 de febrero de 2018, para el predio receptor ubicado en Avenida Insurgentes número 1831, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón.**

Al respecto, el CONSIDERANDO X de la citada resolución señala lo siguiente:

*"(...) X. Que la operación de transferencia de potencial de desarrollo urbano solicitada, consiste en adicionar 2,101.24 m<sup>2</sup> a la intensidad de construcción permitida, incrementando el Coeficiente de Utilización del Suelo de 12.00 a 14.00 V.A.T., para quedar con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 17,026.75 m<sup>2</sup>, de los cuales 14,708.68 m<sup>2</sup> cuantificarán para el potencial de desarrollo y 2,318.07 m<sup>2</sup> para uso exclusivo de estacionamiento que no cuantifican conforme a lo establecido en la Norma de Ordenación Particular Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales, en su modalidad Vialidades Inter Delegacionales, sujetándose siempre al uso Habitacional Mixto, permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011. (...)"*



**Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056**

Por lo que, con base en la consideración anterior, entre otros argumentos, se autorizó la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, para quedar con los siguientes lineamientos:

Predio	superficie m <sup>2</sup>	Zonificación	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máxima de Construcción m <sup>2</sup>	CUS V.A.T.	Niveles	Densidad
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>				
Av. Insurgentes Sur 1831	1,050.62	Habitacional Mixto	277.93	772.69	16,406.40 S.N.B. (1)	14	Hasta 27 (veintisiete)	Z

(1) Podrán desarrollar 2,318.07 m<sup>2</sup> para uso exclusivo de estacionamiento en un máximo de 3 niveles, los que no cuantifican dentro del potencial constructivo, de acuerdo a la Norma de Ordenación Particular, Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales en su modalidad Inter Delegacional, para quedar con 18,724.47 m<sup>2</sup> S.N.B.(12,607.44 m<sup>2</sup> permitidos por la Norma de Ordenación Sobre Vialidad, 2,318.07 m<sup>2</sup> para uso exclusivo de estacionamiento, 2,101.24 m<sup>2</sup> por aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (Predio Receptor) y 1,697.72 m<sup>2</sup> relocalizados del predio ubicado en la Av. Insurgentes No. 1857 mediante la Constitución del Polígono de Actuación indicado en el Considerando IV de la presente Resolución. (...)"

Ahora bien, de las documentales antes citadas, se iniciará primeramente con el análisis de la aplicación de la **“Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales”**, la cual establece que:

*“(...) se pretende optimizar el potencial urbano que tienen las vialidades que constituyen elementos estructuradores del funcionamiento urbano, ya sea de la Ciudad en su conjunto, o bien en lo particular para la Delegación. Su objeto es aprovechar sustentablemente las cualidades urbanas de estas vialidades, de acuerdo con los siguientes lineamientos:*

#### **Vialidades inter delegacionales**

*Se entenderán como vialidades de Integración Interdelegacional las que constituyen elementos estructuradores del funcionamiento urbano, con trayecto e interacción entre dos o más delegaciones como son: a) Boulevard Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), b) Avenida de los Insurgentes y Avenida Revolución.*

*(...)*

*Avenida de los Insurgentes (en su tramo comprendido entre Barranca del Muerto hasta el Eje 10 Sur - Calle Loreto) (...)*

*Aplica un incremento adicional del 10%, a la demanda de cajones de estacionamiento en usos habitacionales y no habitacionales conforme a lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Se podrán construir hasta 3 niveles de cajones de*



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

estacionamiento, en estos casos, por arriba del nivel de banqueta, sin que cuantifiquen como potencial constructivo, sin superar la altura máxima permitida.

El Coeficiente de utilización del Suelo (CUS), el área libre mínima y la altura máxima estarán en función de la superficie del predio y será conforme a la siguiente Tabla:

Superficie del Predio	Coeficiente de Utilización del Suelo	Área Libre Mínima
> 1,000 M <sup>2</sup>	14 VAT	20%

Nota: Las alturas máximas se establecerán a partir de la siguiente fórmula: CUS / (1-% de área Libre) + 5.

El incremento del potencial constructivo y/o de niveles se podrá otorgar, a través de la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, siempre y cuando, cumpla con la normatividad aplicable en cada caso.

(...)

Excepciones a la norma:

(...)

El potencial constructivo que no se desarrolle, no podrá ser transferido a otros inmuebles. (...)" . -----

Para el caso en particular, la citada Norma fue aplicada mediante el Dictamen número SEDUVI/DGDU/1015/2016, en el cual se determinó procedente que, en función de la superficie del predio, se optimizara el potencial urbano pasando de un Coeficiente de Utilización del Suelo de 12 V.A.T. a 14 V.A.T. (**14,708.68 m<sup>2</sup>**), un **20% de área libre mínima** y una altura de **23 niveles sobre nivel medio de banqueta**, quedando condicionado a obtener el incremento del potencial constructivo (**2,101.24 m<sup>2</sup>**) y/o de niveles a través de la aplicación de un Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, entre otras condicionantes. -----

Ahora bien, de la información antes citada, se advierte que para la ejecución del proyecto constructivo investigado, se tramitó la aplicación de diversas normas e instrumentos de fomento, por lo que para mayor claridad, en la siguiente tabla se muestran los potenciales constructivos y la superficie final que obtuvo el predio objeto de investigación: -----



**Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056**

Norma de Ordenación sobre Vialidad		15 niveles	12 .V.A.T., <b>12,607.44m<sup>2</sup> S.N.B.</b>
<b>Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales</b>	Podrá incrementar el potencial constructivo de 2,101.24m <sup>2</sup> , 23 niveles y 20% de área libre, mediante el Sistema de Trasnferencia de Potencialidades  Adicionalmente, la Norma señala que se podrán construir 3 niveles de cajones de estacionamiento s.n.b. sin que cuantifiquen como potencial constructivo.	23 niveles	14 .V.A.T. <b>14,708.68m<sup>2</sup> S.N.B.</b>
<b>Sistema de Transferencia de Potencialidades SEDUVI/CGDAU/DGDU/STP-R/001/2018</b>	Obtenido de la Reserva Pública de Intesidades de Construcción		
<b>Polygono de Actuación SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/058/2017</b>	Se relocalizó la superficie de 1,697.72 m <sup>2</sup> del predio ubicado en Av. Insurgentes Sur No. 1857 y se incrementó el número de niveles a 27.  Se desarrollará 2,318.07 m <sup>2</sup> para uso exclusivo de estacionamiento en 3 niveles, que no cuantifican dentro del potencial constructivo. **	27 niveles	<b>1,697.72 m<sup>2</sup> S.N.B.</b> (superficie relocalizada del número 1857)
<b>TOTAL</b>			<b>16, 406.40 m<sup>2</sup> S.N.B.</b>
** Superficie total de construcción S.N.B considerando la suma de los 2,318.07 m <sup>2</sup> para uso exclusivo de estacionamiento en 3 niveles, que no cuantifican como potencial constructivo de acuerdo a la "Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales"			<b>18,724.47 m<sup>2</sup> S.N.B</b>

**a) Respecto de la aplicación del Polígono de Actuación.**

Posterior a la aplicación de la Norma citada en párrafos anteriores, el particular trató el **Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación** número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/058/2017** y, en consecuencia, se expidió el **Acuerdo** por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/055/2017**, el cual se constituye por dos predios: **Av. Insurgentes Sur** números **1831 y 1857**. En dicho instrumento se consideró el análisis del Estudio Técnico Urbano para la relocalización de los usos de suelo, consistente en disminuir el área de desplante de 840.50 m<sup>2</sup> a 772.69 m<sup>2</sup> del predio de Av. Insurgentes Sur número 1831, aumentando el área libre a 277.93m<sup>2</sup>, para relocalizar 2,045.58 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo de los 23 primeros niveles, hacia los niveles 24 al 27, incluyendo 1,697.72 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo que se relocalizan del predio ubicado en Av. Insurgentes Sur número 1857, para quedar finalmente con **16,406.40 m<sup>2</sup>** de construcción.

Asimismo, en dicho instrumento refiere que para alcanzar los 14,708.68 m<sup>2</sup> por aplicación de la "Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales",



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

deberá obtener 2,101.24 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo mediante la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano (predio receptor). -----

Ahora bien, de las constancias que integran el expediente, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: -----

"(...) Respecto a los predios ubicados en Avenida Insurgentes Sur número 1831 y Avenida Insurgentes Sur número 1857, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, se concluye lo siguiente:

1. *De los reconocimientos de hechos de fecha 17 de septiembre de 2024 se observó que en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1831, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón se desplanta un inmueble totalmente edificado del cual no fue posible determinar el número de niveles totales, toda vez que el inmueble se desplanta en un cuerpo constructivo el cual tiene un recubrimiento en fachada que no permite apreciar los entrepisos, con distanciametro marca leica modelo disto d810 se midió dicho cuerpo constructivo, lo que resulta en una altura de 21.45 m y a partir de esta altura fue posible cuantificar 23 niveles. En el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1857, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón SE DESPLANTA UN INMUEBLE que cuenta con frente a Avenida Insurgentes y a calle Alfonso Esparza Oteo, dicho inmueble cuenta con 16 niveles de altura y semisótano en el costado con frente a Avenida Insurgentes Sur y con 16 niveles de altura en el costado con frente a calle Alfonso Esparza Oteo.*
2. *El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, establece que se podrán delimitar y constituir Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación señaladas por el Programa General, y que este instrumento es susceptible de aplicación en Áreas con Potencial de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo.*
3. *En relación con la conclusión anterior los predios de interés al no encontrarse dentro de algún Área con Potencial de Desarrollo o Área con Potencial de Reciclamiento, conforme al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no son susceptibles de aplicación del instrumento de Polígono de Actuación.*
4. *En congruencia con el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón señala que se podrán constituir Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación, señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano, es decir en las Áreas con Potencial de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo.*
5. *Al respecto se tiene que los predios de interés no se encuentran dentro de alguna Área con Potencial de Reciclamiento y/o con Potencial de Desarrollo señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, por lo que los predios de interés no son susceptibles de aplicación del instrumento de Polígono de Actuación.*

(...)"-----



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

Por lo antes expuesto, se advierte que el **Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación** número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/058/2017** y el **Acuerdo** por el que aprueba el Dictamen para la Constitución de Polígono de Actuación número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/055/2017**, fueron emitidos erróneamente, toda vez que el predio motivo de denuncia no se encuentra dentro de las Áreas de Actuación con potencial de reciclamiento ni con potencial de desarrollo, por lo que no es susceptible de la aplicación de los Polígonos de Actuación.

Por consiguiente, el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo** folio **26500-151FINO18**, de fecha 04 de junio de 2018, que certifica la aplicación del citado polígono, resulta ser un fruto de un acto viciado por los razonamientos vertidos en los párrafos anteriores.

Asimismo, el **Dictamen de Estudio de Impacto Urbano** número **SEDUVI/DGAU/4547/2018, DGAU.18/DEIU/050/2018**, de fecha 05 de noviembre de 2018, también fue emitido con base en la aplicación del citado polígono de actuación, para el proyecto constructivo de 132 viviendas en 27 niveles, con una superficie total construida de  $28,057.49 \text{ m}^2$  ( $18,724.47 \text{ m}^2$  S.N.B. y  $9,333.02 \text{ m}^2$  B.N.B), por lo que se desprende que fue emitido erróneamente, por las mismas razones que el Certificado citado en el párrafo inmediato anterior.

**b) Respecto de la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano.**

Como se ha analizado previamente, tanto en el Dictamen de aplicación de la "Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales" como en el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, el predio ubicado en Av. Insurgentes Sur número 1831 estaba condicionado a obtener **2,101.24 m<sup>2</sup>** de potencial mediante la aplicación de un Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, autorizado mediante la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/STP-R/001/2018**, en la que se adicionaron **2,101.24 m<sup>2</sup>** a la intensidad de construcción permitida, quedando con un Coeficiente de Utilización del Suelo de 14.00 V.A.T. (**14,708.68 m<sup>2</sup>**) conforme a lo establecido en la Norma antes citada.

En la citada resolución, también se advierte que para la obtención de los **2,101.24 m<sup>2</sup>**, el particular realizó una aportación al Fideicomiso número F/54, denominado Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, obteniendo el potencial de la Reserva Pública de Intensidades de Construcción.

Cabe destacar que, para la autorización de la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, se consideró el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/058/2017**; no obstante, como se analizó en párrafos precedentes, el predio investigado no es susceptible de la aplicación de un polígono de actuación.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

En este orden de ideas, se desprende que el Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, le permitía al predio motivo de denuncia obtener los beneficios de la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales, incrementando el Coeficiente de Utilización del Suelo de 12 V.A.T. a 14 V.A.T. (**14,708.68 m<sup>2</sup>**), con un 20% de área libre mínima y una altura de **23 niveles sobre nivel medio de banqueta**, y no así los 27 niveles en una superficie máxima de construcción cuantificable de 16,406.40 m<sup>2</sup> S.N.B.

Por lo anterior, la **Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano** número SEDUVI/CGDAU/DGDU/STP-R/001/2018, resulta ser un fruto de un acto viciado, ya que el predio objeto de denuncia no se encuentra dentro de las Áreas de Actuación con potencial de reciclamiento ni con potencial de desarrollo, por lo que no es susceptible de la aplicación de los Polígonos de Actuación, tal y como quedó reconocido erróneamente en los lineamientos de la citada Resolución.

Ahora bien, recapitulando todas las documentales e instrumentos analizados en este apartado, y con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada de fecha 25 de febrero de 2019, que se realizó una consulta vía internet, localizando la página web <https://paraleloinsurgentes.com/>, en la que se advierte que se promociona un proyecto constructivo para 143 departamentos desde 43 m<sup>2</sup> hasta 119 m<sup>2</sup>; tal y como se muestra en las siguientes imágenes:



Es importante destacar que, de las constancias que obran en el expediente, se cuenta con un Acta de visita de verificación administrativa con número de expediente 219/UDVO/19, proporcionada por la Dirección de Verificación Administrativa adscrita a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, en la que se asentó que en la diligencia **no se constató área libre**.

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante) en el



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

predio objeto de denuncia e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de ese Instituto, informó que en fecha 10 de noviembre de 2021, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano.

Posteriormente, en seguimiento a la respuesta anterior, la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que con fecha 07 de enero de 2022, emitió resolución administrativa dentro del procedimiento administrativo número INVEACDMX/OV/DU/349/2021, en la que determinó que al momento de la visita el particular observaba las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano.

Cabe señalar que, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 28 de mayo y 17 de septiembre de 2024, se constató que en el predio objeto de investigación se desplantó un cuerpo constructivo de más de 23 niveles, totalmente construido y parcialmente habitado.

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1831, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponden las zonificaciones H/2/60/R (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 60% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno) y HM/15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). que le concede la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Av. Insurgentes, en el Tramo C' - D' de: Barranca del Muerto a: Calle Loreto. Además, cuenta con Dictamen número SEDUVI/DGDU/1015/2016, para la aplicación de la "Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales", en su modalidad **Vialidades Inter Delegacionales**, que le permite un incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo a 14 V.A.T. (14,708.68 m<sup>2</sup>), con un 20% de área libre mínima y una altura de 23 niveles sobre nivel medio de banqueta.

Asimismo, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **26500-151FINO18**, de fecha 04 de junio de 2018, expedido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredita la citada zonificación, así como con el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/058/2017, en el que se permite la construcción de hasta 27 (veintisiete) niveles en 16,406.40 m<sup>2</sup> de superficie total de construcción cuantificable S.N.B. (así como 2,318.07 m<sup>2</sup> para uso exclusivo de cajones de estacionamiento en 3 niveles, que no cuantifican dentro del potencial constructivo, dando como resultado 18,724.47 m<sup>2</sup>), Acuerdo por el que aprueba el Dictamen para la Constitución de Polígono de Actuación número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/055/2017** y con Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/STP-R/001/2018**, emitida considerando la constitución del polígono de actuación; sin embargo, el Dictamen referido fue emitido **erróneamente**, ya el predio objeto de denuncia no se encuentra dentro de las **Áreas de Actuación** con potencial de reclamamiento ni con potencial de desarrollo, por lo que **no es susceptible de la aplicación de los Polígonos de Actuación** y, en consecuencia, el Acuerdo, el Certificado y la Resolución son fruto de un acto viciado.



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, valorar las acciones legales procedentes, a fin de revocar o nulificar el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/058/2017**, así como el Acuerdo por el que aprueba el Dictamen para la Constitución de Polígono de Actuación número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/055/2017**, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 26500-151FINO18, la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/STP-R/001/2018** y el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número **SEDUVI/DGAU/4547/2018**, DGAU.18/DEIU/050/2018, documentales que erróneamente consideraron para su emisión la aplicación del polígono de actuación; informando a esta unidad administrativa las acciones llevadas a cabo.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como considerar la procedencia de ordenar la demolición de los niveles excedentes, toda vez que el predio referido no es susceptible de la aplicación de un polígono de actuación; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación.

## 2. En materia de construcción (excavación y obra nueva).

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, dispone que para **construir** y/o ampliar, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de **registrar la Manifestación de Construcción** correspondiente.

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en fechas 01 de marzo y 02 de abril de 2019, en el predio objeto de investigación se constataron trabajos de obra nueva, consistentes en la construcción de sótanos y del primer nivel sobre nivel de banqueta a base de columnas de concreto armado; en la fachada se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número AOB-2321-2017.

Al respecto, mediante escrito ingresado ante esta Procuraduría en fecha 10 de abril de 2019, el particular aportó en copia simple diversas documentales, entre las que se encuentran las siguientes:

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio **AOB-2321-2017**, recibido en fecha 16 de mayo de 2017, con vigencia al 16 de mayo de 2020, para un **proyecto de obra nueva** de 05 niveles, semisótano y 09 sótanos, con una superficie de construcción total de 3,723.55 m<sup>2</sup> S.N.B., con superficie de área libre de 243.38 m<sup>2</sup> (23.16%) y una superficie de desplante de 772.69 m<sup>2</sup> (73.54%), **únicamente para estacionamiento y comercio.**
- Constancia de Alineamiento y/o Número oficial folio 4016-2018, de fecha 01 de junio de 2018, en la que se establece una restricción de construcción de 5 metros sobre el frente localizado en Avenida Insurgentes Sur.



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

- Memoria descriptiva del Proyecto “Insurgentes 1831”, para un proyecto constructivo de 12 niveles de estacionamiento (3 s.n.b. y 9 b.n.b.), con un vestíbulo y área de espera en planta baja (nivel 1) y un nivel de amenidades con gimnasio, salón de yoga, kid’s club, masajes, sauna, lockers, oficina, cocineta, bodega, sanitarios, sport bar y spa (nivel 5). -----
- Planos arquitectónicos. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección General en comento informó que cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción aportado por el particular, el cual fue corroborado en una consulta realizada por personal adscrito a esta Entidad al archivo de esa Dirección General, el 07 de marzo de 2019. -----

Posteriormente, en los reconocimientos de hechos realizados en fechas 18 de junio y 11 de julio de 2019, en el predio objeto de investigación se constató una obra nueva de 5 niveles en proceso de construcción, con la preparación para un sexto nivel. Asimismo, en la fachada se observó un letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número AOB-2321-2017, así como un segundo letrero con información de la “Cédula de Publicitación Vecinal para la Manifestación de Construcción Tipo C”. -----

Por lo anterior, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) en el predio de referencia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. En respuesta, la Dirección de Verificación Administrativa adscrita a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, informó que localizó la orden de visita de verificación número 219/2019, con número de expediente 219/UDVO/2019; anexando la siguiente documental:

- Acta de visita de verificación de fecha 23 de abril de 2019, con número de expediente 219/UDVO/19, en la cual se asentó, entre otros hechos, lo siguiente: -----

*“(...) Se observa obra nueva en proceso donde observo un cuerpo constructivo de planta baja y un nivel, y ocho sótanos al momento, (...) superficie del predio 1,050 m<sup>2</sup> (mil cincuenta), superficie de desplante 1,050 m<sup>2</sup> (...) no se observa área libre, (...)”.* -----

Adicionalmente, en seguimiento a lo anterior, la Dirección referida en el párrafo que antecede, informó que en fecha 17 de febrero de 2020, emitió resolución administrativa recaída al procedimiento número 219/UDVO/19, en la que determinó la inexistencia de irregularidades que sancionar, en virtud de que los trabajos constructivos de obra nueva se ampararon con la documentación exhibida por el particular. -----

Por otro lado, se solicitó a la Coordinación de Ventanilla Única de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si mediante ventanilla única se ingresó Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, Memoria descriptiva y planos arquitectónicos, para el predio motivo de denuncia. En respuesta, la Coordinación en comento informó que en el Sistema Integral de Atención a Trámites (SIAT) encontró un Registro de Folio No. RAOC/5214/2019, de fecha 09 de agosto de 2019, correspondiente al trámite de Registro de Manifestación de Construcción Tipo C. -----



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

De igual forma, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si para el predio investigado se presentó Registro de Manifestación de Construcción Tipo C. En respuesta, esa Dirección General informó que en la Jefatura de Unidad Departamental de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Anuncios, cuenta con la siguiente documental:

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio RAOC/5214/2019, de fecha 09 de agosto de 2019, con vigencia al 09 de agosto de 2022, para un **proyecto de ampliación** con un total de 27 niveles, semisótano y 09 sótanos, con una superficie de construcción total de 18,724.47 m<sup>2</sup> S.N.B., con superficie de área libre de 277.93 m<sup>2</sup> (26.454%) y una superficie de desplante de 772.69 m<sup>2</sup> (73.546%), para **132 viviendas**.

Cabe mencionar que, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 04 de noviembre de 2021, en el lugar objeto de investigación se constató una obra nueva en etapa de acabados. En la fachada observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo C ampliación, número RAOC/5214/2019, con vigencia al 09 de agosto de 2022.

Posteriormente, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si para el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio RAOC/5214/2019, se presentó solicitud de prórroga. En respuesta, la Dirección General en commento informó que a través de Ventanilla Única, no se localizó solicitud de prórroga y/o Aviso de Revalidación para el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, con número de folio RAOC/5214/2019; pero se ingresó Aviso de Terminación de Obra el 09 de agosto de 2022, mismo que se tuvo como no presentado por medio del oficio CDMX/AAO/DGODU/3685/2023, de fecha 12 de mayo de 2023.

Ahora bien, como se analizó en el apartado "1. En materia de desarrollo urbano (zonificación)", el predio ubicado en Av. Insurgentes Sur número 1831, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, no es susceptible de aplicación de un Polígono de Actuación, por lo que se desprende que el **Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio RAOC/5214/2019, fue emitido mediante error**, toda vez que para su emisión se presentó el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número **SEDUVI/DGAU/4547/2018, DGAU.18/DEIU/050/2018**, en el que erróneamente se acreditó la aplicación del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/058/2017**.

Adicionalmente, en los reconocimientos de hechos realizados en fechas 28 de mayo y 17 de septiembre 2024, en el predio objeto de investigación se constató una obra nueva de más de 23 niveles, totalmente construida y parcialmente habitada.

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de obra nueva que se realizaron en el predio ubicado en Av. Insurgentes Sur número 1831, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, contaron con el Registro de Manifestación de Construcción **Tipo B, folio AOB-2321-2017** y con el Registro de Manifestación de Construcción



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

**Tipo C, folio RAOC/5214/2019;** sin embargo, éste último fue emitido mediando error, toda vez que el predio objeto de investigación no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de realizar las acciones legales procedentes, a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio RAOC/5214/2019, toda vez que se registró un proyecto para 27 niveles en el que se consideró la aplicación de un Polígono de Actuación; sin embargo, el predio investigado no se encuentra dentro de las **Áreas de Actuación** con potencial de reclamamiento ni con potencial de desarrollo, por lo que **no es susceptible de la aplicación de los Polígonos de Actuación**; informando el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría, -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, considerando la procedencia de ordenar la demolición de los niveles excedentes, toda vez que se llevaron a cabo trabajos de obra nueva de 27 niveles, al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio RAOC/5214/2019, que fue emitido mediando error, toda vez que se consideró un Polígono de Actuación en un área donde no es susceptible de aplicación; enviando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si con posterioridad al 12 de mayo de 2023, el particular presentó nuevamente algún trámite de Terminación de Obra y, de ser el caso, si emitió Autorización de Uso y Ocupación; enviando a esta unidad administrativa el soporte documental correspondiente. -----

### 3. En materia de factibilidad de servicios.

El artículo 51 fracción III de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, dispone que las personas físicas o morales que realicen obras de construcción o urbanización, están obligados a solicitar los servicios de suministro de agua potable, descarga de aguas residuales, alcantarillado y drenaje. -----

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente, se solicitó a la entonces Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), informar si para el predio objeto de investigación cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios. En respuesta, la Dirección en comento informó que emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos número SACMEX F-0101/17, DESU/1004558/2017, de fecha 23 de enero de 2017, para estacionamiento, comercio y amenidades para la **segunda etapa**, en una superficie de construcción de 4,008.21 m<sup>2</sup> s.n.b. -----



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

Adicionalmente, mediante escrito ingresado ante esta Procuraduría en fecha 10 de abril de 2019, el particular aportó en copia simple diversas documentales, entre las que se encuentra la siguiente: -----

- Oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1028636/2017, de fecha 12 de mayo de 2017, por medio del cual se aprobó el proyecto de Sistema Alternativo de Aprovechamiento de Agua Pluvial, para 108 viviendas en 27,791.665 m<sup>2</sup> de construcción total. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la entonces Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del SACMEX, informar si para el predio objeto de investigación emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios, para el proyecto de 108 viviendas en 27,791.665 m<sup>2</sup> de construcción, y en caso contrario, realizar visita de inspección, a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México. En respuesta, la Dirección en comento informó que cuenta con Opinión Técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica, emitida con el oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1033505/2018, de fecha 23 de julio de 2018, para el proyecto de 132 viviendas en una superficie de construcción de 18,724.47 m<sup>2</sup> s.n.b. y 9,333.02 m<sup>2</sup> b.n.b. en el que, entre otras medidas, se determinó llevar a cabo obras de reforzamiento hidráulico.-----

No obstante, como se analizó en el apartado "1. En materia de desarrollo urbano (zonificación)", el predio ubicado en Av. Insurgentes Sur número 1831, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación, por lo que se desprende que la **Opinión Técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica**, número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1033505/2018 fue emitida mediando error, toda vez que el proyecto ejecutado incumple lo establecido en el Programa General de Desarrollo Urbano, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todos para la Ciudad de México. -----

De lo antes expuesto, se concluye que el predio ubicado en Av. Insurgentes Sur número 1831, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, cuenta con Opinión Técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica, número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1033505/2018, de fecha 23 de julio de 2018; sin embargo, el predio en comento no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación, por lo que la construcción ejecutada contraviene lo establecido en el Programa General de Desarrollo Urbano, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todos para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de realizar las acciones legales procedentes, a fin de dejar sin efectos la Opinión Técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica, número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1033505/2018, de fecha 23 de julio de 2018, toda vez que la superficie y el número de viviendas consideradas en la citada Opinión, contravienen lo establecido en el Programa General de Desarrollo Urbano, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todos para la Ciudad de México, al no ser susceptible de aplicación un polígono de actuación en el predio investigado. -----



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

**4. En materia ambiental (ruido y disposición inadecuada de residuos sólidos).**

Derivado del reconocimiento de hechos realizado en fecha 11 de julio de 2019, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el predio objeto de investigación, se percibió ruido generado por los trabajos constructivos que se ejecutaban, por lo que se realizó una medición de ruido desde punto de referencia. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría elaboró un Estudio de emisiones sonoras, en el cual se determinó que los trabajos constructivos que se realizaban en el predio objeto de denuncia constituyen una fuente emisora, que en las condiciones de operación presentes durante la visita en que se practicaron las mediciones acústicas, generaban un nivel sonoro de 69.49 dB (A), por lo que exceden el límite máximo permisible de 65 dB (A) en el punto de referencia para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, que establece la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

Posteriormente, en otro reconocimiento de hechos realizado en fecha 04 de noviembre de 2021, personal adscrito a esta unidad administrativa constató ruido generado por trabajos constructivos; no obstante, no se constataron residuos sólidos sobre la vía pública. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si para el predio objeto de investigación emitió Autorización de impacto ambiental. En respuesta, la Subdirección de Asuntos Jurídicos y Atención a Órganos Internos de Control adscrita a la Dirección General, informó que emitió Resolución Administrativa número SEDEMA/DGRA/DEIA/005740/2017 folio 09337/2017, con número de expediente DEIA-MG-0937/2017, de fecha 06 de junio de 2017, mediante la cual se autorizó de manera condicionada la realización del proyecto denominado “Insurgentes Sur 1831”, consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional conformado por una torre de 23 niveles, para 108 viviendas, estacionamiento y área de amenidades, con una superficie de construcción s.n.b. de 15,497.17 m<sup>2</sup>; en la que se determinaron diversas medidas de prevención, mitigación y compensación que, entre otros factores ambientales, contemplan residuos y ruido. -----

Posteriormente, la Dirección General antes citada informó que mediante Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/016533/2018, de fecha 15 de noviembre de 2018, la entonces Dirección General de Regulación Ambiental autorizó la ampliación del proyecto denominado “Insurgentes Sur 1831”, determinando que la modificación del Proyecto no implica la generación de impactos ambientales adicionales a los evaluados originalmente, por lo que autorizó la modificación al proyecto para 27 niveles, en una superficie total de construcción de 18,152.30 m<sup>2</sup> S.N.B. -----

Cabe precisar que para la emisión del citado Acuerdo número SEDEMA/DGRA/DEIA/016533/2018, se presentaron como antecedentes el Dictamen de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/4547/2018, DGAU.18/DEIU/050/2018 y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 26500-151FINO18, en los cuales se consideró la aplicación del Polígono de Actuación, por lo que el Acuerdo en cita fue emitido mediando error, toda vez que el predio objeto de investigación no se encuentra dentro de las Áreas de Actuación con potencial de reciclamiento ni con potencial de desarrollo, por lo que no es susceptible de la aplicación de los Polígonos de Actuación. -----



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

Posteriormente, en otro reconocimiento de hechos realizado en fecha 28 de mayo de 2024, no se constataron ruidos provenientes del interior del predio motivo de denuncia, tampoco residuos sólidos, toda vez que la obra se encontraba concluida.

De lo antes expuesto, se concluye que el predio ubicado en Av. Insurgentes Sur número 1831, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, contó con Manifestación de Impacto Ambiental Condicionada número SEDEMA/DGRA/DEIA/005740/2017, expediente DEIA-MG-0937/2017, para el proyecto de 23 niveles, para 108 viviendas, estacionamiento y área de amenidades, con una superficie de construcción de 15,497.17 m<sup>2</sup> s.n.b. No obstante, mediante Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/016533/2018, de fecha 15 de noviembre de 2018, se autorizó la modificación al proyecto con base en el Polígono de Actuación, por lo que el citado Acuerdo fue emitido mediando error, toda vez que el predio objeto de investigación no se encuentra dentro de las Áreas de Actuación con potencial de reciclamiento ni con potencial de desarrollo, por lo que no es susceptible de la aplicación de los Polígonos de Actuación.

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, valorar las acciones legales procedentes, a fin de revocar o nulificar el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/016533/2018, de fecha 15 de noviembre de 2018, documental que erróneamente consideró para su emisión la aplicación del polígono de actuación; informando a esta unidad administrativa las acciones llevadas a cabo.

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. Al predio ubicado en Av. Insurgentes Sur número 1831, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H/2/60/R (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 60% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). Asimismo, le aplica la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Av. Insurgentes, en el Tramo C' - D' de: Barranca del Muerto a: Calle Loreto, que le concede la zonificación HM/15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto).
2. De conformidad con el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón y el Decreto de delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal, el predio ubicado en Av. Insurgentes Sur número 1831, colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, **no se encuentra dentro de las Áreas de**



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

**Actuación con potencial de reciclamiento ni con potencial de desarrollo, por lo que no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación.**

3. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el predio motivo de denuncia se constataron trabajos de obra nueva consistentes en la construcción de sótanos y del primer nivel sobre nivel de banqueta, a base de columnas de concreto armado, observando letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número AOB-2321-2017. Posteriormente, se constató una obra nueva de más de 23 niveles en etapa de acabados, que ostentaba el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C ampliación, número RAOC/5214/2019; mientras que en los reconocimientos de hechos más recientes, se observó que la obra nueva se encontraba totalmente construida y parcialmente habitada.
4. El predio investigado cuenta con Dictamen número SEDUVI/DGDU/1015/2016, para la aplicación de la “*Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales*” en su modalidad **Vialidades Inter Delegacionales**, que le permite un incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo a 14 V.A.T. (14,708.68 m<sup>2</sup>), con un 20% de área libre mínima y una altura de 23 niveles sobre nivel medio de banqueta; quedando condicionado a obtener el incremento del potencial constructivo (2,101.24 m<sup>2</sup>) y/o de niveles a través de la aplicación de un Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, entre otras condicionantes.
5. El predio motivo de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 26500-151FINO18, de fecha 04 de junio de 2018, Dictamen para la Constitución de Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/058/2017 y con Acuerdo por el que aprueba el Dictamen para la Constitución de Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/055/2017, ambos de fecha 10 de noviembre de 2017, en el que se permite la construcción de hasta 27 (veintisiete) niveles en 16,406.40 m<sup>2</sup> de superficie total de construcción cuantificable S.N.B. (así como 2,318.07 m<sup>2</sup> para uso exclusivo de cajones de estacionamiento en 3 niveles, que no cuantifican dentro del potencial constructivo, dando como resultado 18,724.47 m<sup>2</sup>); sin embargo, fueron emitidos erróneamente, toda vez que el predio no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación.
6. El predio objeto de investigación cuenta con Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano número SEDUVI/CGDAU/DGDU/STP-R/001/2018; sin embargo, es fruto de un acto viciado, toda vez que para su emisión se consideró el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación antes citado, el cual se emitió erróneamente.
7. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, valorar las acciones legales procedentes, a fin de revocar o nulificar el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/058/2017, así como el Acuerdo por el que aprueba el Dictamen para la Constitución de Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/055/2017, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 26500-151FINO18, la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, número Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

SEDUVI/CGDAU/DGDU/STP-R/001/2018 y el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/4547/2018, DGAU.18/DEIU/050/2018, documentales que erróneamente consideraron para su emisión la aplicación del polígono de actuación; informando a esta unidad administrativa las acciones llevadas a cabo. -----

8. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como considerar la procedencia de ordenar la demolición de los niveles excedentes, toda vez que el predio referido no es susceptible de la aplicación de un polígono de actuación; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----
9. Para los trabajos de obra nueva, el predio motivo de denuncia contó con Registro de Manifestación de Construcción **Tipo B, folio AOB-2321-2017**, para un **proyecto de obra nueva** de 5 niveles y 9 sótanos, con una superficie de construcción total de 3,723.55 m<sup>2</sup> S.N.B., con superficie de área libre de 243.38 m<sup>2</sup> (23.16%) y una superficie de desplante de 772.69 m<sup>2</sup> (73.54%) para **estacionamiento y comercio**. -----

Posteriormente, se trámó el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio **RAOC/5214/2019**, para un total de 27 niveles, semisótano y 09 sótanos, con una superficie de construcción total de 18,724.47 m<sup>2</sup> S.N.B., con superficie de área libre de 277.93 m<sup>2</sup> (26.454%) y una superficie de desplante de 772.69 m<sup>2</sup> (73.546%), para **132 viviendas**; sin embargo, fue emitido mediando error, toda vez que el predio investigado no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación, por lo que el proyecto registrado contraviene lo establecido en el Programa General de Desarrollo Urbano, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todos para la Ciudad de México. -----

10. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de realizar las acciones legales procedentes, a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio RAOC/5214/2019, toda vez que se registró un proyecto para 27 niveles en el que se consideró la aplicación del Polígono de Actuación sin embargo el predio investigado no se encuentra dentro de las Áreas de Actuación con potencial de reciclamiento ni con potencial de desarrollo, por lo que no es susceptible de la aplicación de los Polígonos de Actuación; informando el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría. -----
11. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, considerando la procedencia de ordenar la demolición de los niveles excedentes, toda vez que se llevaron a cabo trabajos de obra nueva de 27 niveles, al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio RAOC/5214/2019, que fue emitido mediando error, toda vez que se consideró un Polígono de Actuación en un área donde no es susceptible de aplicación; enviando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

12. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si con posterioridad al 12 de mayo de 2023, el particular presentó nuevamente algún trámite de Terminación de Obra y, de ser el caso, si emitió Autorización de Uso y Ocupación; enviando a esta unidad administrativa el soporte documental correspondiente.
13. El predio investigado contó con Opinión Técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1033505/2018, de fecha 23 de julio de 2018, para 132 viviendas en una superficie de construcción de 18,724.47 m<sup>2</sup> s.n.b. y 9,333.02 m<sup>2</sup> b.n.b., emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México; sin embargo, el predio en comento no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación, por lo que el proyecto constructivo ejecutado contraviene lo establecido en el Programa General de Desarrollo Urbano, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todos para la Ciudad de México.
14. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de realizar las acciones legales procedentes, a fin de dejar sin efectos la Opinión Técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica, número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1033505/2018, de fecha 23 de julio de 2018, toda vez que la superficie y el número de viviendas consideradas en la citada Opinión, contravienen lo establecido en el Programa General de Desarrollo Urbano, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todos para la Ciudad de México, al no ser susceptible de aplicación un polígono de actuación en el predio investigado.
15. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, no se constataron residuos sólidos al exterior del predio objeto de denuncia; sin embargo, se percibieron ruidos generados por los trabajos constructivos, que rebasaban los límites máximos permisibles establecidos en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013.
16. El predio investigado contó con Manifestación de Impacto Ambiental Condicionada número SEDEMA/DGRA/DEIA/005740/2017, expediente DEIA-MG-0937/2017, emitida por la entonces Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para el proyecto "Insurgentes Sur 1831", consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional conformado por una torre de 23 niveles, para 108 viviendas, estacionamiento y área de amenidades, con una superficie de construcción s.n.b. de 15,497.17 m<sup>2</sup>.

Posteriormente, se autorizó la modificación al proyecto mediante Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/016533/2018, de fecha 15 de noviembre de 2018, considerando una superficie de construcción de 18,152.30 m<sup>2</sup> S.N.B. en 27 niveles; sin embargo, el citado Acuerdo fue emitido mediando error, toda vez que el predio objeto de investigación no se encuentra dentro de las Áreas de Actuación con potencial de reclamamiento ni con potencial de desarrollo, por lo que no es susceptible de la aplicación de los Polígonos de Actuación.



Expediente: PAOT-2019-682-SOT-276  
y acumulados PAOT-2019-2035-SOT-867,  
PAOT-2019-2541-SOT-1056

17. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, valorar las acciones legales procedentes, a fin de revocar o nulificar el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/016533/2018, de fecha 15 de noviembre de 2018, documental que erróneamente consideró para su emisión la aplicación del polígono de actuación; informando a esta unidad administrativa las acciones llevadas a cabo. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

----- 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 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, al Instituto de Verificación Administrativa, a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos del Sistema de Aguas y a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Medio Ambiente, todos de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, a la Dirección General de Gobierno y a la Dirección General Jurídica, todas 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 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

ACH/MAZA