

**EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06
PAOT-2017-2452-SOT-1004
PAOT-2017-2949-SOT-1195**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **23 ABR 2018**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2016-3067-SOT-1233 y acumulado PAOT-2017-0020-SOT-06, PAOT-2017-2452-SOT-1004, PAOT-2017-2949-SOT-1195 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de noviembre de 2016, 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, denuncia ante esta Institución posibles incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y fusión) en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1921, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de noviembre de 2016. -----

Con fecha 26 de diciembre de 2016, 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, denuncia ante esta Institución posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1921, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de fecha 13 de enero de 2017. -----

Con fecha 01 de agosto de 2017, 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



EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06
PAOT-2017-2452-SOT-1004
PAOT-2017-2949-SOT-1195

confidencial, denuncia ante esta Institución posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y colinda con inmueble catalogado) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1921, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de fecha 11 de agosto de 2017. -----

Con fecha 06 de septiembre de 2017, 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, denuncia ante esta Institución posibles incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (emisiones sonoras) en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1921, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de fecha 13 de septiembre de 2017. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de verificación a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación y colindancia con inmueble catalogado) y ambiental (emisiones sonoras) como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----

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

1. En materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación y colindancia con inmueble catalogado)

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapias de madera en el cual se llevan a cabo actividades de

**EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06
PAOT-2017-2452-SOT-1004
PAOT-2017-2949-SOT-1195**

construcción de un cuerpo constructivo que ocupa aproximadamente la mitad de la totalidad del predio, mismo que cuenta con tres niveles de altura (primer nivel de doble altura) con preparación para un cuarto nivel, en la parte restante del predio existen sótanos, sin que fuera posible contabilizarlos toda vez que no son visibles desde la vía pública; por último, se constataron sellos de clausura correspondientes al expediente INVEADF/OV/DUYUS/2519/2016, impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mismos que fueron retirados posteriormente. -

Es importante mencionar que los hechos objeto de la denuncia se encuentran relacionados con los investigados en el expediente PAOT-2015-1333-SOT-489 y acumulado PAOT-2015-2706-SOT-1091; por lo que en fecha 09 de enero y 13 de febrero de 2017 se acordó trasladar al expediente al rubro citado, copia simple de la resolución administrativa de fecha 31 de octubre de 2016 y de los siguientes documentos: -----

- Oficio PAOT-05-300/300-9496-2016 de fecha 3 de noviembre de 2016, dirigido a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; así como oficio INVEADF/DVMAC/10859/2016 de fecha 2 de diciembre de 2016, emitido por la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central de esa Coordinación. -----
- Oficios PAOT-05-300/300-9495-2016 de fecha 3 de noviembre de 2016 y PAOT-05-300/300-370-2017 de fecha 13 de enero de 2017, dirigido a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; así como oficio SEDUVI/DGAJ/DSJ/SAC/B/311/2017 de fecha 25 de enero de 2017, emitido por dicha Dirección. -----
- Oficio PAOT-05-300/300-9498-2016 de fecha 3 de noviembre de 2016, dirigido a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México; así como oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/014168/2016 de fecha 28 de noviembre de 2016, emitido por dicha Dirección. -----
- Oficios PAOT-05-300/300-9568-2016 de fecha 3 de noviembre de 2016 y PAOT-05-300/300-368-2017 de fecha 13 de enero de 2017, dirigido a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón; así como, oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/0518/2017 de fecha 27 de enero de 2017, emitido por la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras de dicha Dirección. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233

y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06

PAOT-2017-2452-SOT-1004

PAOT-2017-2949-SOT-1195

- Oficios PAOT-05-300/300-9497-2016 de fecha 3 de noviembre de 2016 y PAOT-05-300/300-369-2017 de fecha 13 de enero de 2017, dirigido a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón; así como oficio DGODU/CDU/0131/2017 de fecha 24 de enero de 2017, emitido por la Coordinación de Desarrollo Urbano de dicha Dirección. ---

Al respecto, del resultado de la investigación realizada en el expediente PAOT-2015-1333-SOT-489 y acumulado PAOT-2015-2706-SOT-1091 se tiene lo siguiente: -----

"(...) RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. *Al predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1921, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón le corresponde la zonificación H 2/60/R(500) (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda cada 500 m² de la superficie del terreno), así como la zonificación HM 15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida Insurgentes en su tramo C'-D' de Barranca del Muerto a Calle Loreto. Asimismo, a los predios ubicados en Jaime Nunó números 109, 111 y 113, les corresponde la zonificación H 2/60/R(500) (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda cada 500 m² de la superficie del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón vigente.*
2. (...)
3. *Para el predio objeto de la denuncia se cuenta con la Licencia de Fusión de Predios folio 0534-2014 de fecha 19 de marzo de 2014 que autoriza la fusión de los predios ubicados en Calle Jaime Nunó números 111 y 113 y Avenida Insurgentes número 1921; posteriormente mediante la Licencia de Fusión folio 1746-2015 de fecha 23 de abril de 2015 se autorizó la fusión del predio ubicado en Jaime Nunó número 109, resultando un predio con superficie de 2,924.11 m²; sin embargo, no se cuenta con antecedentes de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial posterior a la fusión del 23 de abril de 2015. -----*
4. *Los predios investigados, incumplen con la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales en su apartado*



EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06
PAOT-2017-2452-SOT-1004
PAOT-2017-2949-SOT-1195

de Vialidades Inter delegacionales que para Avenida de los Insurgentes en su tramo comprendido de Barranca del Muerto a Eje 10 Sur- Calle Loreto establece que **cuando dos o más predios se fusionen, se mantendrá la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originales fusionadas establecidas en el Programa**, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio **27494-151OREL14** de fecha 02 de mayo de 2014 y Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio **30223-151FAMO15** de fecha 11 de mayo de 2015, señalan una superficie máxima de construcción de **24,289.32 m²** y el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio **29491-151OLER15** de fecha 18 de mayo de 2015 señala una superficie máxima de construcción de **35,089.32 m²**, siendo que ambos otorgan a los predios fusionados la zonificación **HM 15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida Insurgentes en su tramo C'-D' de Barranca del Muerto a Calle Loreto, **por lo que la superficie total de construcción es superior a lo permitido para cada uno de los predios investigados** y en consecuencia no se apegan a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón. -----

5. Se insta a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México considerar la información vertida en el presente instrumento a fin de que se valore el dejar sin efectos el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio **27494-151OREL14** de fecha 02 de mayo de 2014, Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio **30223-151FAMO15** de fecha 11 de mayo de 2015 y Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio **29491-151OLER15** de fecha 18 de mayo de 2015. -----
6. Se insta a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) en los predios ubicados Calle Jaime Nunó números 109, 111 y 113 y Avenida Insurgentes número 1921, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, principalmente, respecto a cumplir con el número de niveles máximos, la superficie máxima de construcción y el área libre de construcción mínima permitidos para cada uno por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----
7. (...)



EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06
PAOT-2017-2452-SOT-1004
PAOT-2017-2949-SOT-1195

8. Los predios investigados, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-5722-2014, vigente del 19 de diciembre de 2014 al 19 de diciembre de 2017, para la construcción de una obra nueva de 3 niveles de altura y 12 sótanos con una superficie total de construcción de 26,107.77 m², con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 27494-151OREL14 de fecha 2 de mayo de 2014; el cual incumple con la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales en su apartado de Vialidades Inter Delegacionales para Avenida de los Insurgentes en su tramo comprendido de Barranca del Muerto a Eje 10 Sur- Calle Loreto que establece que **cuando dos o más predios se fusionen, se mantendrá la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originales fusionadas establecidas en el Programa.** -----
9. Se insta a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, considerar la información vertida en la presente Resolución Administrativa con la finalidad de valorar el inicio de las acciones que considere para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-5722-2014. -----
10. La Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón cuenta con procedimiento administrativo en materia de construcciones y edificaciones con número de expediente 380/UDVO/2016; por lo que se insta a dicha Dirección General considerar la información vertida en la presente Resolución Administrativa con la finalidad de emitir la Resolución Administrativa que corresponda dentro del procedimiento en comento. -----
11. Los predios motivo de la denuncia cuentan con Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/011083/2014 de fecha 21 de noviembre de 2014, sin embargo esta se encuentra sujeta a juicio de nulidad IV-71710/2014 seguido ante la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México.
12. Se insta a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, considerar la información vertida en el presente instrumento a fin de que se valore el dejar sin efectos la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/011083/2014, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo base de expedición de dicha Resolución Administrativa incumple con la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra



**EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06
PAOT-2017-2452-SOT-1004
PAOT-2017-2949-SOT-1195**

Delegacionales en su apartado de Vialidades Inter Delegacionales y particularmente la zonificación establecida para dichos predios (...).-----

En este sentido, de las gestiones que obran en el expediente al rubro citado se tiene que la Dirección de lo Consultivo y Enlace Interinstitucional de la Coordinación Jurídica y de Servicios Legales del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 9 de noviembre de 2016 emitió resolución administrativa dentro del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2519/2016 en la que se resolvió "(...) *por lo que respecta al uso de suelo, niveles, superficie de construcción, superficie de área libre requerida y dictamen de impacto urbano, se resuelve poner fin al (...) procedimiento, en virtud de la imposibilidad material de continuarlo (...) toda vez que al momento de la visita de verificación el inmueble se encontraba en etapa de cimentación y excavación, y al haber observado únicamente trabajos de construcción bajo nivel de banquetas, (...) es por lo que resulta preciso señalar que la construcción bajo nivel de banquetas, no debe cuantificar ni en la altura ni la superficie máxima de construcción permitida del inmueble visitado, en términos de lo dispuesto en el "DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, PARA FORMAR PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y EL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL" publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 8 de abril de 2005, en lo referente a su artículo TERCERO. En lo referente a no acreditar contar con la autorización (...) de las autoridades federales correspondientes, así como con el Dictamen Técnico, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, que ampare los trabajos que se realizan en el inmueble visitado, (...) se resuelve imponer la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL (...) así como (...) una MULTA equivalente a 1000 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la visita de verificación (...) misma que se hizo del conocimiento del particular el día 15 de diciembre de 2016 (...).*-----

Asimismo, la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó haber solicitado información a diversas áreas de esa Secretaría y al Órgano Político Administrativo correspondiente, con la finalidad de integrar el expediente, por lo que procedería a realizar su dictaminación para determinar las acciones a realizar; por lo que corresponde a esa Dirección General dictaminar respecto al Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 27494-151OREL14 de fecha 02 de mayo de 2014, Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 30223-151FAMO15 de fecha 11 de mayo de 2015 y Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 29491-151OLER15 de fecha 18 de mayo de 2015; informando a esta Entidad las acciones realizadas.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06
PAOT-2017-2452-SOT-1004
PAOT-2017-2949-SOT-1195

Aunado a lo anterior, la Coordinación de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó encontrarse imposibilitada para iniciar un procedimiento de nulidad o dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-5722-2014 registrado el 19 de diciembre de 2014; toda vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México no ha emitido dictamen de nulidad o lesividad del Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 27494-151OREL14, mismo que fue utilizado para el trámite de dicho Registro. -----

Posteriormente, dicha Coordinación informó contar con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-4346-2015, vigente del 23 de septiembre de 2015 al 23 de septiembre de 2018, para la ampliación de 2,010.01 m² a la construcción existente, de los cuales 1,832.07 m² corresponden a superficie bajo nivel de banqueteta y 177.94 m² a superficie sobre nivel de banqueteta, para un predio con superficie de 2,924 m²; registrado con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 29491-151OLER15 de fecha 18 de mayo de 2015. -----

Asimismo, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras de la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón informó haber programado inspección ocular con la finalidad de constatar los avances de la obra y que estos se apeguen al Registro de Manifestación de Construcción. -----

Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DOU/7956/2017 recibido en esta Subprocuraduría el día 11 de diciembre de 2017, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó contar con solicitud de ingreso de estudio de impacto urbano, misma que se encuentra en proceso de análisis y evaluación, por lo que no ha emitido dictamen de estudio de impacto urbano. -----

Por último, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó haber localizado antecedente de una solicitud para la constitución del polígono de actuación para el predio en cuestión, misma que se resolvió como procedente, por lo que mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/015/2017 de fecha 20 de febrero de 2017 emitió acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1921, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón; en el cual se señala, entre otros aspectos, lo siguiente: -----

EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06
PAOT-2017-2452-SOT-1004
PAOT-2017-2949-SOT-1195

"(...)

CONSIDERANDO

(...)

II. (...)

Paro lo anterior se consideró la relocalización de los usos del suelo, sin variar las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, publicado el 10 de mayo de 2011 (...) conforme a la zonificación **HM 15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y 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 para Av. Insurgentes, Tramo C'-D' de: Barranca del Muerto a: Calle Loreto, debiendo proporcionar un 20% adicional a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento.

(...)

IV. Que conforme al anteproyecto presentado se pretende la construcción de un edificio para uso de estacionamiento y oficinas en 30 niveles (P.B.+29 niveles). con una superficie total de construcción de 81,499.60 m², de los cuales 55,254.40 m² se encontrarán sobre nivel de banquetá (35,054.40 m² para uso de oficinas y 20,200.00 m² para uso exclusivo de estacionamiento, no cuantificables dentro del potencial constructivo) y 26,245.20 m² bajo nivel de banquetá, distribuidos en 12 sótanos para uso exclusivamente de estacionamiento y cisternas. quedando con un área máxima de desplante de 2,721.00 m², esta superficie corresponde al nivel 2 (P.B.+1), lo anterior, derivado de que es el nivel con la mayor superficie cubierta, y un área libre mínima de 203.11 m², únicamente en los primeros 9 niveles (P.B.+8) a partir del nivel 10 (P.B.+9) la superficie quedará con un área máxima de desplante de 1,723.06 m² y un área libre de 1,201.05 m².

(...)

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO PARA EL PREDIO UBICADO EN AVENIDA INSURGENTES SUR NÚMERO 1921, COLONIA GUADALUPE INN, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN.

PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/015/2017 de fecha 20 de febrero de 2017 (...) con los siguientes nuevos lineamientos:

Predio	Zonificación	Niveles	Distribución de Niveles	Área libre mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máx. Const.	Densidad
				m ²	m ²	m ²	
Av. Insurgentes Sur No. 1921	Estacionamiento	Hasta 9 (Nueve)	Del 1 al nivel 9 (P.B.+8)	203.11	2,721.00	20,200.00* S.N.B	-----
	Habitacional Mixto	Hasta 21 (Veintiuno)	A partir del nivel 10	1,201.05	1,723.06	35,054.40 S.N.B	Z

(...)



EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06
PAOT-2017-2452-SOT-1004
PAOT-2017-2949-SOT-1195

Podrán desarrollar hasta 20,200.00 m² para uso exclusivo de estacionamiento, sin cuantificar dentro del potencial, de acuerdo con el Instrumento de Fomento Niveles de construcción para estacionamiento y la Norma de ordenación particular para incentivar los estacionamientos públicos y/o privados.

(...)

QUINTO. El solicitante (...) ejerció los derechos conferidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 22165-151BUOM16 de fecha 13 de abril de 2016 (...)

(...)"

En relación a lo anterior, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 41979-151SAED17 de fecha 16 de junio de 2017 el cual certifica el acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1921, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón y se autoriza la construcción de hasta 21 niveles de los cuales del nivel 1 al nivel 9 (P.B.+8) serán para uso exclusivo de estacionamiento, con una superficie máxima de construcción de 20,200.00 m² S.N.B., a partir del nivel 10 se autoriza el uso HM (Habitacional Mixto) con superficie máxima de construcción de 35,054.40 m² S.N.B. -----

Al respecto, del análisis realizado por personal de esta Subprocuraduría se tiene que el predio objeto de investigación es resultado de la fusión de los predios ubicados en Calle Jaime Nunó números 109, 111 y 113 y Avenida Insurgentes Sur número 1921 resultando una superficie de terreno de 2,924.11 m², de tal forma que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón vigente, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de mayo del 2011 le aplica lo siguiente:-----

Predio	Superficie del predio	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles	Viviendas
			m ²	%	m ²	%			
Jaime Nunó 109	900.00	H 2/60/R(500)	540	60	360	40	720	2	2
Jaime Nunó 111	394.425	H 2/60/R(500)	236.655	60	157.77	40	315.54	2	1
Jaime Nunó 113	397.155	H 2/60/R(500)	238.293	60	158.862	40	317.724	2	1
Avenida Insurgentes Sur 1921	1,232.53	H 2/60/R(500)	739.518	60	493.012	40	986.024	2	2
Total	2,924.11		1,754.466		1,169.64		2,339.288		

Con la aplicación de la aplicación de la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. Insurgentes, Tramo C'-D' de: Barranca del Muerto a: Calle Loreto: -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06
PAOT-2017-2452-SOT-1004
PAOT-2017-2949-SOT-1195**

Predio	Superficie del predio	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m²	Niveles	Viviendas
			m²	%	m²	%			
Jaime Nunó 109	900.00	H 2/60/R(500)	540	60	360	40	720	2	2
Jaime Nunó 111	394.425	H 2/60/R(500)	236.655	60	157.77	40	315.54	2	1
Jaime Nunó 113	397.155	H 2/60/R(500)	238.293	60	158.862	40	317.724		1
Avenida Insurgentes Sur 1921	1,232.53	HM 15/20/Z (Norma de Ordenación sobre Vialidad)	246.506	20	986.024	80	14,790.36	15	De acuerdo a Proyecto
Total	2,924.11		1,261.451		1,662.66		16,143.624		

Adicionalmente, de conformidad con dicho Programa a los predios referidos les aplica la **Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales** en su apartado de Vialidades Inter delegacionales que para Avenida de los Insurgentes en su tramo comprendido de Barranca del Muerto a Eje 10 Sur- Calle Loreto, establece que **cuando dos o más predios se fusionen, se mantendrá la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originales fusionadas establecidas en el Programa.** -----

En virtud de lo anterior, **conforme al Programa Delegacional aplicable**, cada uno de los predios fusionados deberán mantener la zonificación original; siendo que la **superficie máxima de construcción podrá ser 2,339.288 m²** (derivada de la zonificación primaria) o **16,143.624 m²** (con la aplicación de la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. Insurgentes, Tramo C'-D' de: Barranca del Muerto a: Calle Loreto), de acuerdo con las zonificaciones especificadas anteriormente; por lo que la **superficie máxima de construcción autorizada mediante el Polígono de Actuación (35,054.40 m²)** incumple con la **Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales**, ya que se definió una superficie máxima de construcción con base en la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. Insurgentes, Tramo C'-D' de: Barranca del Muerto a: Calle Loreto; por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México considerar la información vertida en el presente instrumento a fin de que valore dejar sin efectos los documentos relacionados con la aprobación del polígono de actuación: Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 22165-151BUOM16 de fecha 13 de abril de 2016, Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 41979-151SAED17 de fecha 16 de junio de 2017 y oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/015/2017 de fecha 20 de febrero de 2017. -----

Cabe mencionar que la resolución administrativa SEDEMA/DGRA/011083/2014 de fecha 21 de octubre de 2014, contempla la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de 15 niveles



EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06
PAOT-2017-2452-SOT-1004
PAOT-2017-2949-SOT-1195

sobre nivel de banqueta, de los cuales la planta baja se destinará a comercio, 12 niveles de oficinas y 2 niveles para cuartos técnicos y maquinas, para una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 21,230.59 m² y la construcción de 11 sótanos para estacionamiento bajo nivel de banqueta con una superficie de 22,288.71 m², con un desplante de 1,619.26 m² en un predio con superficie total de 2,024.11 m²; asimismo, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente cuenta con el acuerdo SEDEMA/DGRA/DEIA/004163/2016 de fecha 13 de mayo de 2016, a través del cual dio cumplimiento a la resolución administrativa de fecha 9 de septiembre de 2015 emitida por la Sala Superior del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del entonces de Distrito Federal dentro del juicio de nulidad número IV-71710/2014, emitiendo una nueva determinación respecto a diversas condicionantes impuestas en la resolución de fecha 21 de octubre de 2014. -----

No obstante lo anterior, es claro que a la fecha de emisión del acuerdo de cumplimiento SEDEMA/DGRA/DEIA/004163/2016 de fecha 13 de mayo de 2016, las condiciones del predio eran distintas a las contempladas en la resolución administrativa SEDEMA/DGRA/011083/2014 de fecha 21 de octubre de 2014, suscrita por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México toda vez que en fecha 23 de abril de 2015, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón emitió licencia de fusión de predios folio 1746-2015 en la que señala que el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1921, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón cuenta con una superficie total fusionada de 2,924.11 m², de tal forma que existe una diferencia de 900.00 m² en la superficie total del predio manifestada en la resolución en mención. -----

Asimismo, también es claro que a la fecha de emisión de la presente resolución el acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado para el predio objeto de investigación, considera un anteproyecto consistente en la construcción de un edificio para uso de estacionamiento y oficinas en 30 niveles (P.B.+29 niveles), con superficie total de construcción de 81,499.60 m², de los cuales 55,254.40 m² se encontrarán sobre nivel de banqueta (35,054.40 m² para uso de oficinas y 20,200.00 m² para uso exclusivo de estacionamiento, no cuantificables dentro del potencial constructivo) y 26,245.20 m² bajo nivel de banqueta, distribuidos en 12 sótanos para uso exclusivamente de estacionamiento y cisternas, quedando con área máxima de desplante de 2,721.00 m², esta superficie corresponde al nivel 2 (P.B.+1), lo anterior, derivado de que es el nivel con la mayor superficie cubierta, y área libre mínima de 203.11 m², únicamente en los primeros 9 niveles (P.B.+8) a partir del nivel 10 (P.B.+9) la superficie quedará con área máxima de desplante de 1,723.06 m² y área libre de 1,201.05 m², lo cual difiere del



**EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06
PAOT-2017-2452-SOT-1004
PAOT-2017-2949-SOT-1195**

Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-5722-2014, vigente al 19 de diciembre de 2017, para la construcción de una obra nueva de 3 niveles de altura y 12 sótanos con superficie total de construcción de 26,107.77 m² y ampliación del Registro de Manifestación de Construcción vigente al 23 de septiembre de 2018, para 2,010.01 m² adicionales a la construcción existente, de los cuales 1,832.07 m² corresponden a superficie bajo nivel de banqueteta y 177.94 m² a superficie sobre nivel de banqueteta, para un predio con superficie de 2,924 m². -----

Así las cosas, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón realizar la visita de verificación correspondiente para corroborar que lo ejecutado se apegue a lo registrado y por ende a la autorización condicionada en materia de impacto ambiental y al polígono de actuación; imponiendo las medidas y sanciones procedentes, toda vez que el proyecto no cuenta con autorización en materia de impacto urbano que requiere. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México valorar la información contenida en la presente resolución y de ser el procedente requerir al promovente la presentación de la modificación del estudio de impacto ambiental, toda vez que las condiciones en que se autorizó el impacto son distintas a las manifestadas originalmente y se presume la modificación de las características y superficies del proyecto de acuerdo al polígono de actuación con que actualmente cuenta; asimismo, de requerirlo solicite a la Dirección General de Vigilancia Ambiental las acciones de inspección que sean necesarias. -----

Por otro lado, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa realizar las acciones de verificación procedentes en materia de desarrollo urbano (zonificación), toda vez que del análisis realizado por personal de esta Subprocuraduría se tiene que el predio objeto de investigación al ser resultado de la fusión de los predios ubicados en Calle Jaime Nunó números 109, 111 y 113 y Avenida Insurgentes Sur número 1921 les aplica la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales que en su apartado de Vialidades Inter delegacionales que para Avenida de los Insurgentes en su tramo comprendido de Barranca del Muerto a Eje 10 Sur- Calle Loreto, establece que cuando dos o más predios se fusionen, se mantendrá la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originales fusionadas establecidas en el Programa, es decir, deberán mantener su zonificación original, lo cual no se respetó en la emisión del Polígono de Actuación (superficie máxima de construcción autorizada de 35,054.40 m²) incumpliendo con la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del



EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06
PAOT-2017-2452-SOT-1004
PAOT-2017-2949-SOT-1195

Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales y que el que el proyecto no cuenta con autorización en materia de impacto urbano. -----

Así las cosas, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México considerar la información vertida en el presente instrumento a fin de valorar dejar sin efectos los documentos relacionados con la aprobación del polígono de actuación: Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 22165-151BUOM16 de fecha 13 de abril de 2016, Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 41979-151SAED17 de fecha 16 de junio de 2017 y oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/015/2017 de fecha 20 de febrero de 2017. -----

2.- En materia ambiental (emisiones sonoras)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría se constataron actividades de construcción y emisiones sonoras generadas por dichas actividades. -----

En este sentido, se realizó Estudio de Emisiones Sonoras folio PAOT-2017-1258-DEDPOT-818 de fecha 25 de enero de 2018 en el que se concluyó que la fuente emisora en las condiciones de operación presentes durante la medición acústica, genera un nivel de fuente emisora en el punto de denuncia (NFEC) de 70.70 dB(A), mismo que rebasa el límite máximo permitido de 63 (A) en horario de 06:00 a 20:00 horas establecido en la Norma Ambiental vigente para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

Al respecto, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México cuenta con resolución administrativa SEDEMA/DGRA/011083/2014 de fecha 21 de octubre de 2014, misma que en el Resolutivo **TERCERO** apartado I. **Preparación del Sitio y Construcción** numeral 43. **Ruido** de la resolución en cita, establece que "(...) *Con fundamento en la NADF-005-AMBT-2006, deberá tomar las medidas necesarias para que todas las actividades relacionadas con los trabajos de preparación del sitio y construcción, cumplan con los niveles máximos permisibles de emisiones sonoras que corresponden a 65 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas (...)* Asimismo, en caso de que la **SEDEMA** tenga conocimiento de alguna denuncia ciudadana con el sitio de la obra, relacionada al nivel de ruido, se reserva el derecho de solicitar el Informe General descrito en el punto siete de dicha Norma Ambiental (...)". -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06
PAOT-2017-2452-SOT-1004
PAOT-2017-2949-SOT-1195**

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México instrumentar acciones de inspección por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Ambiental vigente para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 y a las condicionantes establecidas en la resolución administrativa SEDEMA/DGRA/011083/2014; toda vez que del estudio realizado por esta Subprocuraduría se tiene que las emisiones sonoras generadas en el predio objeto de la denuncia rebasan el límite máximo permitido de 63 (A) en horario de 06:00 a 20:00 horas, toda vez que se obtuvo que la fuente emisoras genera un nivel en el punto de denuncia (NFEC) de 70.70 dB(A). -----

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1921, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón se constató que se llevan a cabo actividades de obra de un cuerpo constructivo que ocupa aproximadamente la mitad de la totalidad del predio, mismo que cuenta con tres niveles de altura (primer nivel de doble altura) con preparación para un cuarto nivel, en la parte restante del predio existen sótanos, sin que fuera posible contabilizarlos toda vez que no son visibles desde la vía pública; por último, se constataron sellos de clausura correspondientes al expediente INVEADF/OV/DUYUS/2519/2016, impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mismos que fueron retirados posteriormente. -----
2. Los hechos objeto de la denuncia se encuentran relacionados con los investigados en el expediente PAOT-2015-1333-SOT-489 y acumulado PAOT-2015-2706-SOT-1091, mismo que fue concluido mediante resolución administrativa de fecha 31 de octubre de 2016. -----
3. La Coordinación Jurídica y de Servicios Legales del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 9 de noviembre de 2016 emitió resolución administrativa dentro del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2519/2016 en la que se



EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06
PAOT-2017-2452-SOT-1004
PAOT-2017-2949-SOT-1195

resolvió, encontrarse imposibilitada materialmente para continuar con el procedimiento por cuanto hace al uso de suelo, niveles, superficie de construcción, área libre requerida y dictamen de impacto urbano, toda vez que al momento de la visita de verificación se constataron actividades de cimentación, excavación y construcción bajo nivel de banqueteta, siendo que la construcción bajo nivel de banqueteta no cuantifica ni en la altura ni la superficie máxima de construcción permitida; sin embargo, determinó imponer clausura total temporal y multa, en materia de conservación patrimonial, toda vez que el propietario no acreditó contar con autorización emitida por las autoridades federales correspondientes ni por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por encontrarse colindante con un inmueble catalogado. -----

4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó encontrarse imposibilitada para iniciar un procedimiento de nulidad o dejar sin efectos la Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-5722-2014 registrado el 19 de diciembre de 2014; toda vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México no había emitido dictamen de nulidad o lesividad del Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 27494-151OREL14, mismo que fue utilizado para el trámite de dicho Registro; posteriormente, informó contar con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-4346-2015, vigente del 23 de septiembre de 2015 al 23 de septiembre de 2018, para la ampliación de 2,010.01 m² a la construcción existente, de los cuales 1,832.07 m² corresponden a superficie bajo nivel de banqueteta y 177.94 m² a superficie sobre nivel de banqueteta, para un predio con superficie de 2,924 m²; registrado con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 29491-151OLER15 de fecha 18 de mayo de 2015. -----
5. La Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México solicitó información a diversas áreas de esa Secretaría y al Órgano Político Administrativo correspondiente, con la finalidad de integrar el expediente, para proceder a realizar su dictaminación y determinar las acciones a realizar respecto al Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 27494-151OREL14 de fecha 02 de mayo de 2014, Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 30223-151FAMO15 de fecha 11 de mayo de 2015 y Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 29491-151OLER15 de fecha 18 de mayo de 2015. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón instrumentar acciones de verificación, por cuanto hace a corroborar que lo ejecutado se apegue a lo



EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06
PAOT-2017-2452-SOT-1004
PAOT-2017-2949-SOT-1195

registrado y por ende a la autorización condicionada en materia de impacto ambiental, así como al polígono de actuación, imponiendo las medidas y sanciones procedentes toda vez que el proyecto no cuenta con autorización en materia de impacto urbano. -----

7. La Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/015/2017 de fecha 20 de febrero de 2017 respecto al acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1921, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón; mismo que quedó certificado mediante Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 41979-151SAED17 de fecha 16 de junio de 2017, en el cual se autoriza la construcción de hasta 21 niveles de los cuales del nivel 1 al nivel 9 (P.B.+8) serán para uso exclusivo de estacionamiento, con superficie máxima de construcción de 20,200.00 m² S.N.B., a partir del nivel 10 se autoriza el uso HM (Habitacional Mixto) con superficie máxima de construcción de 35,054.40 m² S.N.B, para un anteproyecto consistente en la construcción de un edificio para uso de estacionamiento y oficinas en 30 niveles (P.B.+29 niveles), con superficie total de construcción de 81,499.60 m², de los cuales 55,254.40 m² se encontrarán sobre nivel de banquetta (35,054.40 m² para uso de oficinas y 20,200.00 m² para uso exclusivo de estacionamiento, no cuantificables dentro del potencial constructivo) y 26,245.20 m² bajo nivel de banquetta, distribuidos en 12 sótanos para uso exclusivamente de estacionamiento y cisternas, quedando con área máxima de desplante de 2,721.00 m², esta superficie corresponde al nivel 2 (P.B.+1), lo anterior, derivado de que es el nivel con la mayor superficie cubierta, y área libre mínima de 203.11 m², únicamente en los primeros 9 niveles (P.B.+8) a partir del nivel 10 (P.B.+9) la superficie quedará con un área máxima de desplante de 1,723.06 m² y área libre de 1,201.05 m². -----
8. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México cuenta resolución administrativa SEDEMA/DGRA/011083/2014 de fecha 21 de octubre de 2014, en la que contempla la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de 15 niveles sobre nivel de banquetta, de los cuales la planta baja se destinará a comercio, 12 niveles de oficinas y 2 niveles para cuartos técnicos y maquinas, para superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 21,230.59 m² y la construcción de 11 sótanos para estacionamiento bajo nivel de banquetta con superficie de 22,288.71 m², con desplante de 1,619.26 m² en un predio con superficie total de 2,024.11 m²; asimismo, cuenta con acuerdo SEDEMA/DGRA/DEIA/004163/2016 de fecha 13 de mayo de 2016, a través del cual dio cumplimiento a la resolución administrativa de fecha 9 de septiembre de 2015 emitida por



EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06
PAOT-2017-2452-SOT-1004
PAOT-2017-2949-SOT-1195

la Sala Superior del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del entonces de Distrito Federal dentro del juicio de nulidad número IV-71710/2014, respecto a diversas condicionantes impuestas en la resolución en mención. -----

9. Del análisis realizado por esta Subprocuraduría se desprende que se incumple la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales en su apartado de Vialidades Inter delegacionales que para Avenida de los Insurgentes en su tramo comprendido de Barranca del Muerto a Eje 10 Sur- Calle Loreto, establece que cuando dos o más predios se fusionen, se mantendrá la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originales fusionadas establecidas en el Programa, por lo que para el predio en cuestión la superficie máxima de construcción podrá ser 2,339.288 m² (derivada de la zonificación primaria) o 16,143.624 m² (con la aplicación de la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. Insurgentes, Tramo C'-D' de Barranca del Muerto a Calle Loreto); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, no así la superficie máxima de construcción autorizada mediante el Polígono de Actuación de 35,054.40 m², ya que se consideró la superficie máxima de construcción con base en la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. Insurgentes, Tramo C'-D' de: Barranca del Muerto a: Calle Loreto. -----
10. Por lo expuesto en el numeral anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México considerar la información vertida en el presente instrumento a fin de valorar dejar sin efectos el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 22165-151BUOM16 de fecha 13 de abril de 2016, Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 41979-151SAED17 de fecha 16 de junio de 2017 y oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/015/2017 de fecha 20 de febrero de 2017, toda vez que dichos documentos se encuentran relacionados con la aprobación del polígono de actuación; siendo que en estos no se consideró la aplicación de la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales en su apartado de Vialidades Inter delegacionales para Avenida de los Insurgentes en su tramo comprendido de Barranca del Muerto a Eje 10 Sur- Calle Loreto. -----
11. Por su parte, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa realizar las acciones de verificación procedentes en materia de desarrollo urbano (zonificación), toda vez que del análisis realizado por personal de esta Subprocuraduría se tiene que el predio objeto de



**EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06
PAOT-2017-2452-SOT-1004
PAOT-2017-2949-SOT-1195**

investigación al ser resultado de la fusión de los predios ubicados en Calle Jaime Nunó números 109, 111 y 113 y Avenida Insurgentes Sur número 1921 les aplica la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales que en su apartado de Vialidades Inter delegacionales que para Avenida de los Insurgentes en su tramo comprendido de Barranca del Muerto a Eje 10 Sur- Calle Loreto, establece que cuando dos o más predios se fusionen, se mantendrá la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originales fusionadas establecidas en el Programa, es decir, deberán mantener su zonificación original, lo cual no se respetó en la emisión del Polígono de Actuación (35,054.40 m²) incumpliendo con la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales y que el que el proyecto no cuenta con autorización en materia de impacto urbano. -----

12. Esta Subprocuraduría emitió estudio de emisiones sonoras folio PAOT-2017-1258-DEDPOT-818 de fecha 25 de enero de 2018 en el que se concluyó que la fuente emisora en las condiciones de operación presentes durante la medición acústica, genera un nivel de fuente emisora en el punto de denuncia (NFEC) de 70.70 dB(A), mismo que rebasa el límite máximo permitido de 63 (A) en horario de 06:00 a 20:00 horas establecido en la Norma Ambiental vigente para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, por lo que corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México instrumentar acciones de inspección por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Ambiental vigente para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 y a las condicionantes establecidas en la resolución administrativa SEDEMA/DGRA/011083/2014. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----
En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2016-3067-SOT-1233
y acumulados PAOT-2017-0020-SOT-06
PAOT-2017-2452-SOT-1004
PAOT-2017-2949-SOT-1195

RESUELVE

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón y a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



JEL/NAVS/RMGG

