



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**04 MAY 2022**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial vigente, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-889-SOT-366 y acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214, PAOT-2018-3675-SOT-1598, PAOT-2022-1061-SOT-227, PAOT-2022-1395-SOT-318, PAOT-2022-1437-SOT-335, PAOT-2022-1963-SOT-478 relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

#### **PAOT-2018-889-SOT-366 y acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214 y PAOT-2018-3675-SOT-1598**

Con fecha 07 de marzo, 16 de julio y 05 de septiembre de 2018, respectivamente, tres personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como Información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (fusión de predios y obra nueva) y conservación patrimonial por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Periférico Adolfo López Mateos número 2280 y Calle Jardín o León Felipe número 180, Colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 20 de marzo, 26 de julio y 12 de septiembre de 2018, respectivamente.

#### **PAOT-2022-1061-SOT-227, PAOT-2022-1395-SOT-318, PAOT-2022-1437-SOT-335 y PAOT-2022-1963-SOT-478**

Con fecha 23 de febrero, 08 y 09 de marzo, y 04 de abril de 2022, cuatro personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado), impacto vial y factibilidad de servicios por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Jardín número 180 y Periférico Adolfo López Mateos número 2280, Colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 02, 17 y 24 de marzo, y 20 de abril 2022, respectivamente.



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

Es importante señalar que, derivado de 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 .

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, IV Bis, 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.

#### UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con las denuncias presentadas en fecha 07 de marzo, 6 de julio y 05 de septiembre de 2018, respectivamente, los hechos se llevan a cabo en Periférico Adolfo López Mateos número 2280 y Calle Jardín o León Felipe número 180, Colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón.

No obstante, de las constancias que obran en el expediente se cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 5564-2018, de fecha de expedición 08 de agosto de 2018, para el predio ubicado en **Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, Colonia Pueblo Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón** y la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 5565-2018, de fecha de expedición 08 de agosto de 2018, para el predio ubicado en **Jardín número 180, Colonia Pueblo Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón**.

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilios denunciados los ubicados en **Boulevard Adolfo López Mateos número 2280 y Jardín número 180, Colonia Pueblo Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón**.

#### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (fusión de predios y obra nueva), conservación patrimonial, ambiental (derribo de arbolado), impacto vial y factibilidad de servicios. No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de impacto urbano y ambiental, por lo cual se realizará el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (fusión de predios y obra nueva), conservación patrimonial, impacto ambiental y urbano (impacto de movilidad y factibilidad de servicios), como son: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), aplicables al momento de la admisión de la primera de las denuncias que por esta vía se atiende, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----

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 y uso de suelo) y conservación patrimonial**

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México aplicable dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de 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 del Distrito Federal. -----

La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran el Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales de desarrollo urbano, programas parciales de desarrollo urbano y las normas de ordenación, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II, III y V de la misma Ley. -----

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 y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia, prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Considera asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. -----

Por su parte, el artículo 76 de la Ley en cita establece que la ejecución de los Programas estará a cargo de las autoridades competentes con arreglo a la presente Ley y al Reglamento. La ejecución de los programas se podrá



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

llevar a cabo mediante la constitución de polígonos de actuación. En los polígonos de actuación, para la ejecución de proyectos específicos, se podrá aplicar la relotificación y, en su caso, relocalizar los usos y destinos del suelo dentro del mismo polígono, conforme a lo dispuesto en el reglamento. -----

En este sentido, 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. -----

Es decir, a través de un polígono de actuación se transfiere la potencialidad de desarrollo urbano y el uso de suelo dentro del mismo predio, tratándose de un polígono conformado por un solo predio, en otros casos de un predio a otro, en tratándose de dos o más predios, con la restricción de no rebasar la superficie máxima de construcción permitida. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 143 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, en el acuerdo por el que se apruebe la constitución del Polígono de Actuación se determinarán los nuevos lineamientos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos de suelo, densidad de vivienda, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano. -----

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta Ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta Ley. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes y programas, normas de ordenación y de más instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que se entenderá por Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

En todo caso, de conformidad con el artículo 89 de la Ley en cita, los certificados, 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 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

En el presente expediente, se tiene que a los predios objeto de investigación les aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, el cual les asigna la siguiente zonificación: -----

Predio	Zonificación
	PPDU- San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac
Boulevard Adolfo López Mateos número 2280	Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, 9.00 metros de altura, 40% mínimo de área libre, una vivienda a cada 350 m <sup>2</sup> de terreno
Jardín número 180	Habitacional Unifamiliar, 7.50 metros de altura, 50% mínimo de área libre

Adicionalmente les aplica la Norma Complementaria Particular "Vivienda Unifamiliar" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", que establece que se podrá construir una vivienda por cada predio oficialmente reconocido a la fecha, debiendo mantener una superficie libre de 50%, la cual podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable sin derribo de árboles. No se permitirá la sustitución de esta área libre por pozo de absorción, la altura será de 7.50 metros y el tercer nivel podrá ser hasta 9.00 metros ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel, la cual se construirá invariablemente en la parte posterior de la construcción. -----

Así también, les aplica la Norma Complementaria Particular "Vivienda Plurifamiliar" del Programa Parcial en comento, la cual establece que a los predios de más de 1500 m<sup>2</sup> localizados dentro de la zona habitacional unifamiliar, se les podrá autorizar una vivienda cada 750 m<sup>2</sup> de terreno, previo dictamen de la Dirección General de Ordenación Urbana y Protección Ecológica (actualmente la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México); debiendo dejar un área libre de 50%, la cual podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable sin derribo de árboles. No se permitirá la sustitución de esta área libre por pozo de absorción, la altura será de 7.50 metros y el tercer nivel podrá ser hasta 9.00 metros ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel, la cual se construirá invariablemente en la parte posterior de la construcción. -----

Asimismo, les aplica la Norma de Ordenación Particular "Periférico entre León Felipe y Jardín", la cual establece que el uso será habitacional unifamiliar y plurifamiliar, en la porción del predio ubicado sobre Periférico (12,138 m<sup>2</sup>) se podrá construir una vivienda por cada 350 m<sup>2</sup>, de terreno con una superficie libre del 40% y hasta 9.00 metros de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

altura. La porción posterior (32,882 m<sup>2</sup>) con frente a la calle León Felipe y Jardín, deberá dar accesos y salida por ambas calles y se le aplicará la misma normatividad señalada en el párrafo de habitacional unifamiliar. -----

Ahora bien, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por muros de piedra brasa, en el que se observó en funcionamiento un estacionamiento; sin constatar actividades de construcción. -----

No obstante, a efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México información sobre la expedición de Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo con aplicación de algún instrumento de desarrollo urbano para el citado predio. -----

Al respecto, la entonces Dirección General de Administración Urbana de dicha Secretaría, mediante oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/939/2019, de fecha 28 de febrero de 2019, informó que cuenta con lo siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 6248-151HECA18, de fecha 12 de febrero de 2018, para los predios ubicados en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, Jardín número 180 y Boulevard Adolfo López Mateos número 2641. -----
- Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/A-POL/006/2017, de fecha 30 de enero de 2017, en los predios ubicados en la Calle Boulevard Adolfo López Mateos número 2280 y Jardín número 180, Colonia Pueblo Tlacopac y Boulevard Adolfo López Mateos número 2641, Colonia Atlamaya, Alcaldía Álvaro Obregón. -----
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1222/2017, de fecha 15 de diciembre de 2017, en el que determina viable que los 10,030 m<sup>2</sup> sobre el nivel de banquetas relocalizados para el uso pueden ser aprovechados para uso habitacional para 45 viviendas, los cuales serán adicionales a los 21,848.45 m<sup>2</sup> con zonificación Unifamiliar y/o Plurifamiliar para 35 viviendas. -----

Ahora bien, del análisis realizado al Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/006/2017 y el oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/1222/2017, mediante el cual se constituye el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, se desprende lo siguiente: -----

- Se advierte la autorización de proyectos constructivos en 3 predios con las siguientes características: -----

Tabla con los datos que contiene el acuerdo por el que se aprueba Dictamen para la constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/006/2017, de fecha 30 de enero de 2017.



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

Pedios	Superficie m <sup>2</sup>	Zonificación /Uso	Niveles	Área libre m <sup>2</sup>	Área desplante m <sup>2</sup>	Superficie máxima de construcción	Densidad
Blvd. Adolfo López Mateos número 2280	12,138.03	Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar	9	5,001.30	7,137.00	21,848.45 S.N.B.	35 viviendas
		Habitacional Unifamiliar				11,285.55 S.N.B.	1 vivienda
		Oficinas				10,030.00 S.N.B. y 555 B. N.B	---
Jardín 180	32,881.97	Habitacional Unifamiliar	3	22,106.97	10,775.00	28,172.81 S.N.B.	43 viviendas
Blvd. Adolfo López Mateos número 2461	1,474.03	Habitacional Mixto	15	932.65	541.65	7,103.36 S.N.B.	z

Tabla con los datos que contiene oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/1222/2017, de fecha 15 de diciembre de 2017

Pedios	Superficie m <sup>2</sup>	Zonificación /Uso	Niveles	Área libre m <sup>2</sup>	Área desplante m <sup>2</sup>	Superficie máxima de construcción	Densidad
Blvd. Adolfo López Mateos número 2280	12,138.03	Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar	9	5,001.30	7,137.00	21,848.45 S.N.B. + 10,030.00 S.N.B. y 555 B. N.B	81 viviendas
		Habitacional Unifamiliar				11,285.55 S.N.B.	35 vivienda
Jardín 180	32,881.97	Habitacional Unifamiliar	3	22,106.97	10,775.00	28,172.81 S.N.B.	43 viviendas
Blvd. Adolfo López Mateos número 2461	1,474.03	Habitacional Mixto	15	932.65	541.65	7,103.36 S.N.B.	z

- De los 3 predios que lo conforman, dos de ellos, los denunciados en la presente investigación, son colindantes y les aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel San Ángel Inn y Tlacopac; y al tercer predio le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. Así mismo, de conformidad con dichas disposiciones normativas les corresponde la siguiente zonificación:



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

Domicilio	Zonificación PDDU-ÁLVARO OBREGÓN	Zonificación Norma de Ordenación sobre Vialidad (Boulevard Presidente Adolfo López Mateos, Anillo Periférico tramo A-B, de: Av. Observatorio a Paseo del Pedregal)	Zonificación PDDU- SAN ÁNGEL, SAN ÁNGEL INN Y TLACOPAC
Blvd. Adolfo López Mateos número 2280	No aplica	No aplica	Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, 9.00 metros de altura, 40% mínimo de área libre, una vivienda a cada 350 m² de terreno
Jardín 180	No aplica	No aplica	Habitacional Unifamiliar, 7.50 metros de altura, 50% mínimo de área libre
Blvd. Adolfo López Mateos número 2461	H/2/50/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda por cada 200 m²)	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 proyecto)	No aplica

De conformidad con las zonificaciones antes referidas, les corresponde las siguientes densidades e intensidades de construcción a cada predio: -----

Domicilio	Superficie del predio (m²)	Niveles	Área libre (m²)	Superficie de desplante (m²)	Superficie máxima de construcción (m²)	Densidad (viviendas)
Blvd. Adolfo López Mateos número 2280	12,138.03	9 metros de altura	4,855.212	7,282.818	21,848.454	35
Jardín 180	32,881.97	7.5 metros de altura**	16,440.985	16,440.985	49,322.955	44*
		9 metros de altura**	16,440.985	16,440.985	39,458.364	44*
Blvd. Adolfo López Mateos número 2461	1,474.03	2	737.015	737.015	1,474.03	7
		15	294.806	1,179.224	17,688.36	Z (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá)





**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

\*Número de viviendas obtenido conforme a la Norma Complementaria Particular "Periférico entre León Felipe y Jardín" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" aplicable, la cual establece que en la porción posterior del predio (32,882 m<sup>2</sup>) con frente a calle León Felipe y Jardín, se podrá construir una vivienda por cada predio oficialmente reconocido a la fecha y que los predios de más de 1500 m<sup>2</sup>, localizados dentro de la zona habitacional unifamiliar, se le podrá autorizar una vivienda cada 750 m<sup>2</sup>, lo que da como resultado que en el predio se permite la construcción de 44 viviendas.

\*\* Al respecto, la Norma de Ordenación Particular "Vivienda Unifamiliar", aplicable al predio, establece que "...la altura será de 7.50m., y el tercer nivel podrá ser hasta 9.00m., ocupando máxima el 40% del área construida del segundo nivel, la cual se construirá invariablemente en la parte posterior de la construcción." Por lo que considerando esto, se calculan las superficies de construcción para dos supuestos, el primer supuesto considerando una altura de 9.00 metros, con una construcción de dos niveles y un tercer nivel que ocupa el 40% del desplante del segundo nivel, y el segundo supuesto considerando una altura de 7.50 metros con una construcción de 3 niveles con el mismo desplante cada uno de ellos.

- El intercambio de potencialidad y la relocalización de usos y destinos en el polígono de actuación consistió, según se determinó en el mismo polígono, en lo siguiente: -----

- a) Calle Boulevard Adolfo López Mateos número 2280: relocalización de 10,585.00 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo (superficie de construcción) del predio ubicado en la Calle Boulevard Adolfo López Mateos número 2461, para uso de oficinas, y 11,285.55 m<sup>2</sup> del predio ubicado en Calle Jardín número 180, para uso habitacional, lo cual le permitió aumentar el número de niveles de 3 a 9, disminuir el área de desplante de 7,282.82 m<sup>2</sup> a 7,137.00 m<sup>2</sup>, aumentar el área libre de 4,855.212 m<sup>2</sup> a 5,001.03 m<sup>2</sup>; relocalizando 10,585.00 m<sup>2</sup>. Lo cual, le permitió alcanzar 43,719.00 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo (21,848.45 m<sup>2</sup> propios del predio, 10,585.00 m<sup>2</sup> del predio de Boulevard Adolfo López Mateos número 2461 y 11,285.55 m<sup>2</sup> de Jardín número 180). -----
- b) Calle Jardín número 180: disminución el área de desplante de 16,440.99 m<sup>2</sup> a 10,775.00 m<sup>2</sup>, en consecuencia el aumento de área libre de 16,440.99 m<sup>2</sup> a 22,106.97 m<sup>2</sup>; relocalizando 11,285.55 m<sup>2</sup> de su potencial de desarrollo al predio ubicado en la calle Boulevard Adolfo López número 2280. -----
- c) Boulevard Adolfo López Mateos número 2461: disminución del área de desplante de 1,179.22 m<sup>2</sup> a 541.65 m<sup>2</sup>, lo cual se traduce en aumentar el área libre de 294.81 m<sup>2</sup> a 932.38 m<sup>2</sup>; relocalizando 10,585.00 m<sup>2</sup> de su potencial de desarrollo al predio ubicado en la calle Boulevard Adolfo López Mateos número 2280 para uso de oficinas. -----

Respecto del uso de oficinas, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1222/2017, de fecha 15 de diciembre de 2017, se autorizó la modificación de uso a Habitacional Plurifamiliar de 45 viviendas, toda vez que el potencial relocalizado permite dicho uso, los cuales se desarrollaran junto con los 21,848.45 m<sup>2</sup> con zonificación Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar para construir hasta 35 viviendas, potencial de desarrollo del predio de Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, más los 11,285.55 m<sup>2</sup> con zonificación Habitacional Unifamiliar, del predio



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

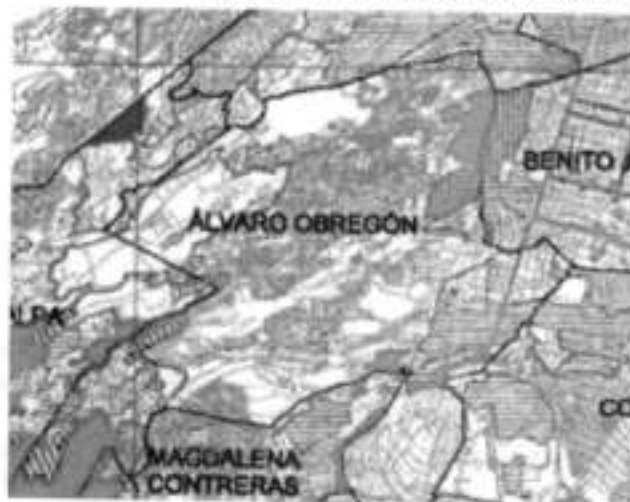
de Jardín 180, logrando que en conjunto puedan desarrollarse 81 viviendas plurifamiliares y 35 unifamiliares en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280. -----

No obstante, esta Subprocuraduría identificó y documentó diversas contravenciones a las disposiciones normativas en materia de desarrollo urbano: -----

1. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, en el apartado de Instrumentos de Fomento, así como el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) disponen que se podrán constituir Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación señaladas en este último, siendo susceptibles de aplicación únicamente las áreas con potencial de reciclamiento y con potencial de desarrollo; esto, con la finalidad de optimizar el aprovechamiento del Suelo Urbano con los usos e intensidad de construcción permitidos, de acuerdo a lo dispuesto la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento. -----

En este sentido, del análisis realizado al Plano E 12 "Áreas de Actuación", que forma parte del Programa General de Desarrollo Urbano, y que fue publicado mediante Decreto el 21 de enero de 2005 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, se desprende que ninguno de los predios que conforman el Polígono de Actuación se encuentra en alguna de las áreas susceptible de aplicación de dicho instrumento (áreas con potencial de desarrollo y de reciclamiento), tal y como se muestra en la siguiente imagen: -----

PLANO DEL DECRETO DE DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE ACTUACIÓN DEL PROGRAMA GENERAL DE  
DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.  
(Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 21 de enero de 2005)



**Simbología**

- Áreas con Potencial de Desarrollo
- Áreas con Potencial de Reciclamiento
- Áreas de conservación patrimonial
- Jardín número 180, Colonia Florepet, Alcaldía Álvaro Obregón
- Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, Colonia Florepet, Alcaldía Álvaro Obregón
- Boulevard Adolfo López Mateos número 2403, Colonia Atlimayá, Alcaldía Álvaro Obregón



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

2. De la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México respecto de la emisión del Dictamen para la constitución del Polígono de Actuación, no se advierte que se haya emitido previamente un Dictamen para la aplicación de la Norma Complementaria Particular "Vivienda Plurifamiliar" del Programa Parcial en comento, en el predio ubicado en Calle Jarín 180, con base en la cual se autorizó mediante el Dictamen del Polígono la construcción de 44 viviendas. -----
3. El polígono de actuación aplica indebidamente las Normas Generales de Ordenación número 7, 8, 11 y 19 en los predios ubicado en Adolfo López Mateos número 2280 y Jardín número 180, Colonia Tlacopac, toda vez que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", aplicable a ambos predios, prohíbe la aplicación de las Normas Generales de Ordenación. -----

En este sentido, de acuerdo a las constancias que obran en el expediente, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico con número de folio PAOT-2022-73-DEDPOT-73, de fecha 25 de abril de 2022, de conformidad con el artículo 5 fracciones VIII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en el que se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

#### IV. Conclusiones

Respecto a los predios ubicados en Jardín número 180 y Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, colonia Pueblo Tlacopac, y Boulevard Adolfo López Mateos número 2461, Colonia Atiamaya, todos en la Alcaldía Álvaro Obregón, se concluye lo siguiente:

1. Para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, colonia Pueblo Tlacopac, Delegación Álvaro Obregón, con superficie de 12,138.03 m<sup>2</sup>, aplica lo siguiente:
  - Se encuentra dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac, el cual le asigna la zonificación Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar, 9 metros de altura, 40% mínimo de área libre, una vivienda por cada 350 m<sup>2</sup> del predio.
  - Conforme a la zonificación aplicable se permite la construcción de hasta 35 viviendas en 3 niveles o 9 metros de altura, en una superficie de desplante de 7,282.818 m<sup>2</sup> equivalentes al 60% de la superficie del predio, área libre de 4,855.212 m<sup>2</sup> equivalentes al 40% de la superficie del predio y una superficie máxima de construcción de 21,848.454 m<sup>2</sup>, de acuerdo con lo establecido en la Norma Particular "Periférico entre León Felipe y Jardín".
  - Conforme a la zonificación aplicable a este predio, los usos del suelo permitidos son: vivienda unifamiliar, habitacional plurifamiliar, residencias de embajadas, estacionamientos públicos y privados, jardines y parques.
2. Para el predio ubicado en Calle Jardín número 180, Colonia Pueblo Tlacopac, Delegación Álvaro Obregón con superficie de 32,881.97 m<sup>2</sup>, aplica lo siguiente:



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

- Se encuentra dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tiacopac, el cual le asigna la zonificación **Habitacional unifamiliar, 7.50 metros de altura, 50% mínimo de área libre**
- La Norma de Ordenación Particular "Vivienda Unifamiliar", establece que "...la altura será de 7.50m., y el tercer nivel podrá ser hasta 9.00m., ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel, la cual se construirá invariablemente en la parte posterior de la construcción." Por lo que considerando esto, se calculan las superficies de construcción para dos supuestos, el primer supuesto considerando una altura de 9.00 metros, con una construcción de dos niveles y un tercer nivel que ocupa el 40% del desplante del segundo nivel, y el segundo supuesto considerando una altura de 7.50 metros con una construcción de 3 niveles con el mismo desplante cada uno de ellos.
  - a) **Supuesto 1) 3 niveles en una altura de 9.00 metros:** Se permite la construcción de hasta 44 viviendas con hasta 9.00 metros de altura siempre y cuando el tercer nivel ocupe el 40% de la azotea del segundo nivel, en una superficie de desplante de 16,440.985 m<sup>2</sup> equivalentes al 50% de la superficie del predio, área libre de 16,440.985 m<sup>2</sup> equivalentes al 50% de la superficie del predio y una superficie máxima de construcción de 39,458.354 m<sup>2</sup>
  - b) **Supuesto 2) 3 niveles en una altura de 7.5 metros:** Se permite la construcción de hasta 44 viviendas, 3 niveles en 7.5 metros de altura, con superficie de desplante de 16,440.985 m<sup>2</sup> equivalentes al 50% de la superficie del predio, área libre de 16,440.985 m<sup>2</sup> equivalentes al 50% de la superficie del predio y una superficie máxima de construcción de 49,322.955 m<sup>2</sup>
- Conforme a la zonificación aplicable a este predio los usos del suelo permitidos son: vivienda unifamiliar, jardines y parques.
- 3. Dentro del perímetro del ZEDEC San Ángel, San Ángel Inn y Tiacopac, no son aplicables las Normas Generales de Ordenación, conforme a las Normas Complementarias Generales para el Distrito Federal que establece que: "En el perímetro de este Programa Parcial objeto del presente Acuerdo, no serán aplicables las normas complementarias generales para el Distrito Federal, que fueron autorizadas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional 1987, o las de carácter general que se publiquen".
- 4. A los predios ubicados en Calle Jardín número 188 y Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, Colonia Pueblo Tiacopac, les aplican las siguientes Normas de Ordenación Particulares: Normas Complementarias Generales, Estacionamiento, Superficies Libres, Licencia de Uso del Suelo, Normas Complementarias Generales para el Distrito Federal, Vivienda Unifamiliar, Vivienda Purifamiliar, Periférico entre León Felipe y Jardín, Fusión de Predios y Usos Existentes.
- 5. Para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2461, Colonia Atamaya, Delegación Álvaro Obregón, con superficie de 1,474.03 m<sup>2</sup>.
  - Se encuentra dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, el cual le asigna la zonificación **H 2/50/MB** (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie); así como la zonificación **HM 15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), que le concede la Norma por Vialidad Boulevard Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), Tramo A-B, de Observatorio a Paseo del Pedregal.





**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

- Conforme a la zonificación H 2/50/MB, en el predio se permite la construcción de hasta 7 viviendas en 2 niveles de altura, en una superficie de desplante de 737.015 m<sup>2</sup> equivalentes al 50% de la superficie del predio, área libre de 737.015 m<sup>2</sup> equivalentes al 50% de la superficie del predio y una superficie máxima de construcción de 1,474.03 m<sup>2</sup>.
- Los usos del suelo permitidos para la zonificación H 2/50/MB son: Vivienda Unifamiliar y Plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia.
- Conforme a la zonificación HM 15/20/Z que le concede la Norma sobre Vialidad Boulevard Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), Tramo A-B, de Observatorio a Paseo del Pedregal, en el predio se permite la construcción de hasta 15 niveles de altura, en una superficie de desplante de 1,176.224 m<sup>2</sup> equivalentes al 80% de la superficie del predio, área libre de 294.805 m<sup>2</sup> equivalentes al 20% de la superficie del predio y una superficie máxima de construcción de 17,688.36 m<sup>2</sup>, de acuerdo con la zonificación.

(...)

- Le aplican las Normas Generales de Ordenación: 01. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS), 02. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano, 04. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, 07. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, 08. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, 09. Subdivisión de predios, 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, 13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación habitacional (H), 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos, 18. Ampliación de construcciones existentes, 19. Estudio de impacto urbano y 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y recarga de aguas residuales.
  - Le aplican las Normas de Ordenación Particulares: Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General, Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, Norma Técnica para Zonas de Riesgo y Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales.
5. El proyecto manifestado en la Solicitud de Registro para la Realización de Proyectos Constructivos en Vías Primarias y Acceso Controlado en la Ciudad de México de fecha 14 de septiembre de 2021, se apega a las superficies y número de viviendas permitidas por la zonificación aplicable al predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, toda vez que consta de un proyecto para 35 viviendas en una superficie de desplante de 7,262.82 m<sup>2</sup> y área libre de 4,855.21 m<sup>2</sup>; con una altura de 9.00 metros y superficie máxima de construcción de 21, 846.45 m<sup>2</sup> sobre nivel de banquetta, proyecto que se apega a lo permitido por la zonificación aplicable "Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, 9 metros de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad: una vivienda por cada 350 m<sup>2</sup> del terreno".
7. El proyecto que fue registrado para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, en la Manifestación de Construcción tipo C número AOC/610/2021 de fecha 24 de noviembre de 2021 no es coincidente con la zonificación aplicable al mismo, toda vez que se asentó un proyecto que consiste en 81 viviendas, 4 torres de 9 niveles cada una, superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 37,200.83 m<sup>2</sup>, superficie de desplante de 4,133.54 m<sup>2</sup> y área libre de 8,004.49 m<sup>2</sup>, lo que rebasa lo permitido por la zonificación aplicable en 37 viviendas y 15,352.375 m<sup>2</sup> la superficie máxima de construcción; es decir, en el Registro de Manifestación de Construcción tipo C número AOC/610/2021, se asentó un proyecto diferente al presentado en la referida Solicitud.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

8. El proyecto autorizado para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, en el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002289/2021, de fecha 07 de mayo de 2021, mediante el cual se otorga la primera revalidación de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/014409/2018, mediante la cual se emitió la autorización condicionada en materia de impacto ambiental, consta de 4 torres de 9 niveles cada una sobre nivel medio de banqueta, para 81 departamentos con una superficie de construcción sobre nivel de banquetas de 37,201.89 m<sup>2</sup>, por lo que no se apega a lo permitido por la zonificación aplicable y que no coincide con el proyecto asentado en la Solicitud de Registro para la Realización de Proyectos Constructivos en Vías Primarias y Acceso Controlado en la Ciudad de México de fecha 14 de septiembre de 2021.
9. El proyecto autorizado para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano DGCAU/DGU.19/DEIU/060/2019, en el que se otorgó el Dictamen de Impacto Urbano positivo consiste de un conjunto habitacional con 81 viviendas en 4 torres de 9 niveles cada una, en una superficie de desplante de 4,347.72 m<sup>2</sup> y área libre de 7,790.31 m<sup>2</sup>, con una superficie a construir sobre nivel de banquetas de 37,415.08 m<sup>2</sup>, no es coincidente con el proyecto asentado en la Solicitud de Registro para la Realización de Proyectos Constructivos en Vías Primarias y Acceso Controlado en la Ciudad de México de fecha 14 de septiembre de 2021 y no se apega a la zonificación aplicable al predio.

(...)\*

En consecuencia, el Dictamen para la constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/A-POL/006/2017, de fecha 30 de enero de 2017, y el oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1222/2017, de fecha 15 de diciembre de 2017, por el que se modifica, fueron emitidos mediando error y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac. -----

Aunado a lo anterior, mediante nota PAOT/500-263-2022, de fecha 08 de abril de 2022, la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, remitió copia simple del Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación número SEDUVI/DGOU/2528/2021, de fecha 25 de octubre de 2021, para el predio ubicado en calle Jardín número 180, Colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón, para la aplicación de la Norma Complementaria Particular Vivienda Unifamiliar y Periférico entre León Felipe y Jardín ambas del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", el cual fue ofrecido como prueba en el juicio de lesividad que se sustancia ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -

Al respecto, del análisis del Dictamen de Aplicación de la Normatividad número SEDUVI/DGOU/2528/2021, de fecha 25 de octubre de 2021, se desprende que contraviene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", toda vez que fue emitido posteriormente a la emisión del Dictamen para la constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/A-POL/006/2017, de fecha 30 de enero de 2017, y el oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1222/2017, de fecha 15 de diciembre de 2017, es decir se emitió el Dictamen para la constitución del Polígono de Actuación aplicando indebidamente la Norma



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

Complementaria Particular "Vivienda Plurifamiliar", al contemplar la zonificación habitacional plurifamiliar, previo a obtener el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, a la que refiere expresamente el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Ángel San Ángel Inn y Tlacopac.-----

Por otro lado, respecto a la materia de conservación patrimonial, es importante señalar que el 05 de agosto de 2010 fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) el "Decreto por el que se declara Patrimonio Cultural Tangible de la Ciudad de México al conjunto Urbano-Arquitectónico ubicado en el antiguo Pueblo de San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, y Patrimonio cultural Intangible al conjunto de expresiones culturales que en él se manifiestan", cuyo objetivo es contribuir a la preservación, protección y promoción del patrimonio cultural tangible e intangible del antiguo pueblo de San Ángel. En este sentido, el artículo 1º establece que se declara patrimonio cultural tangible de la Ciudad de México a los barrios, callejuelas, callejones, plazas, jardines, conjuntos religiosos, casas, y en general, al conjunto urbano-arquitectónico ubicado en el antiguo pueblo de San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, y patrimonio cultural intangible al conjunto de festividades, manifestaciones artísticas, actividades de esparcimiento, ferias populares, procesiones, exposiciones de arte y artesanía nacional, formas de organización comunitaria y demás manifestaciones colectivas que se realizan en el pueblo mencionado.-----

Derivado de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el análisis de la poligonal que delimita los límites del Decreto en comento, en la cual se determinó que los predio ubicados en Jardín número 180 y Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, se encuentran dentro de los límites de aplicación establecidos.-----

No obstante lo anterior, de la revisión realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría al Programa y planos referidos, así como del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, publicado el 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, se desprende que los predios objeto de investigación se ubican fuera de las Áreas de Conservación Patrimonial y Zona de Monumentos Históricos establecidas en dichos ordenamientos.-----

En conclusión, el Dictamen para la constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/A-POL/006/2017 y el oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1222/2017, fueron emitidos mediante error y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y los Programas General, Delegacional y Parcial aplicables, toda vez que los predios que lo conforman no se encuentran dentro de las áreas susceptibles de aplicación de dicho instrumento, fue emitido sin contar previamente con el Dictamen para la aplicación de la Norma Complementaria Particular "Vivienda Plurifamiliar" y aplica indebidamente las Normas Generales de Ordenación número 7, 8, 11 y 19 en los predios ubicado en Adolfo López Mateos número 2280 y Jardín número 180. Así mismo, los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 6248-151HECA18 y folio 63632-151CAJU18, de fechas 12 de febrero y 25 de octubre ambos de 2018, al ser fruto de actos viciados y conforme al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, se encuentran indebidamente emitidos.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/006/2017, el Acuerdo por el que se aprueba el mismo, el oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/1222/2017, así como los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 6248-151HECA18 y folio 63632-151CAJU18, Dictamen para la aplicación Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación número SEDUVI/DGOU/2528/2021, de fecha 25 de octubre de 2021, y los demás que se hayan emitido con base en los citados instrumentos, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (hoy Ciudad de México). -----

#### **4. En materia de construcción (fusión de predios y obra nueva)**

Al respecto, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), en su artículo 61, establece que las fusiones y las subdivisiones de predios urbanos, o la improcedencia de realizarlas, así como las características, especificaciones y procedimientos para llevar a cabo las que se autoricen, se regirán por las disposiciones de su reglamento. -----

En este sentido, el artículo 162 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) aplicable, establecen que la licencia de fusión o de subdivisión se expedirá mediante la presentación de una solicitud ante el Área de Atención Ciudadana del Órgano Político Administrativo correspondiente, y bajo el procedimiento establecido en dicha disposición. -----

Por su parte, el artículo 25 Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) dispone que la Administración expedirá, a solicitud del propietario o poseedor, constancias de alineamiento y número oficial que tendrán una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición. -----

En este sentido, los artículos 22 y 24 del citado ordenamiento establecen que la Administración asignará para cada predio que tenga frente a la vía pública, un sólo número oficial y determinará, con base en los planos aprobados, el alineamiento o traza sobre el terreno que limita el predio con la vía pública, el cual contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento. -----

Por otra parte, el artículo 61 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) dispone que, para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial. -----

Por otro lado, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) establecen que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el





**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

propietario o poseedor, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables, anexando los documentos que se señalan para cada modalidad de manifestación de construcción. -----

Al respecto, el artículo 51 fracción III de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "C" corresponde a construcciones para usos no habitacionales o mixtos de más de 5000 m<sup>2</sup> o más de 10, 000 m<sup>2</sup> con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental. -----

Por su parte, el artículo 53 del Reglamento de referencia, establece los requisitos con que debe de contar las Manifestaciones de Construcción Tipo "C": -----

"(...) Artículo 53.- Para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se deben cumplir los siguientes requisitos:  
I. Presentar manifestación de construcción ante la Administración a través del formato establecido para ello, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones, ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos (...)  
b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y certificado único de zonificación de uso de suelo o certificado único de zonificación del suelo digital o certificado de acreditación; de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales deberán ser verificados y firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable en Diseño Urbano y arquitectónico, en su caso (...)" -----

Por su parte el artículo 76 en relación con el artículo 2 del Reglamento de Construcciones dispone que las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento (...)  
VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas (...)" -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

En la presente investigación, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 10 de abril y 14 de agosto de 2018 y 21 de enero de 2019, se constató un predio delimitado por muros de piedra brasa, al interior se encuentra un inmueble preexistente de 2 niveles, así como un estacionamiento en funcionamiento; durante las diligencias no se observaron actividades de construcción en los predios, es de señalar que no se advierte que ambos predios se encuentran delimitados físicamente. Asimismo, en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos 2461, se constató un inmueble preexistente de 14 niveles, en el que no se advierten actividades de construcción ni trabajadores. -----

Por su parte, quien se ostentó como copropietarios del predio ubicado en Jardín número 180, mediante escrito de fecha 17 de marzo de 2018, manifestó lo siguiente: -----

*"(...) es de manifestar que al momento de presentación del presente escrito no se están llevando a cabo ningún tipo de trabajo ya sea de ampliación o alguno otro que señale el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (...)". -----*

No obstante, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, esta Subprocuraduría solicitó a la entonces Coordinación de Ventanilla Única Delegacional de la Alcaldía Álvaro Obregón, si se llevó a cabo algún trámite relacionado con la fusión de predios así como si se registró alguna Manifestación de Construcción para los predios referidos. -----

Al respecto, la citada Unidad Administrativa informó mediante oficio DAO/JOJD/DAC/CVU/1175/18, de fecha 21 de agosto de 2018, que cuentan con lo siguiente: -----

- Para el predio ubicado en Adolfo López Mateos número 2461, cuenta con registro de 2 trámites de Alineamiento y Número Oficial con folio 1753 y 5284 de fechas 18 de abril de 2013 y 17 de noviembre de 2016, ambos autorizados por la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano. -----
- Para el predio ubicado en Jardín número 180, Colonia Tlacopac, cuenta con 2 registros de Alineamiento y Número Oficial con folio 2994/16 y 5565/18 de fechas 06 de julio de 2016 y 03 de julio de 2018, respectivamente, ambos autorizados por la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano. -
- Para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, cuenta con registro de trámite de Alineamiento y Número Oficial con folio 5564/18, de fecha 03 de julio de 2018, autorizado por la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano. -----

Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó mediante oficio DAO/DGODU/CDU/UDANO/1716/2018, de fecha 18 de septiembre de 2018, que a la fecha no contaba con solicitud de Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial, sin embargo, proporcione copia certificada de los siguientes documentales: -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

- Constancia de Alineamiento y Número Oficial número de folio 5565-2018, de fecha de expedición 08 de agosto de 2018, para el predio ubicado en Calle Jardín número 180, Colonia Pueblo Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón. -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial número de folio 5564-2018, de fecha de expedición 08 de agosto de 2018, para el predio ubicado en Boulevard número 2280, Colonia Pueblo Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón.
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial número de folio 5284-2016, de fecha de expedición 30 de noviembre de 2016, para el predio ubicado en Calle Boulevard Adolfo López Mateos número 2461, Colonia Atlamaya, Alcaldía Álvaro Obregón. -----

Es importante señalar que si bien durante el reconocimiento de hechos de fecha 07 de marzo de 2022, no se constataron actividades constructivas (demolición u obra nueva), sobre el acceso sobre la calle Jardín, se observaron dos mantas, una de las cuales refiere "Licencia Especial de construcción en su modalidad de "Demolición" número 7059/2019, con vigencia del 08 de noviembre de 2019 al 07 de mayo de 2020; y otra con los datos de la Manifestación de construcción Tipo "A" folio RAQA/6036/19, con vigencia del 20 de septiembre de 2019 al 26 de septiembre de 2020. Posteriormente, en fecha 17 de marzo del año en curso, se constató sobre uno de los muros que delimitan al predio en calle León Felipe, exhibida una lona que refiere: "DATOS DEL PREDIO (...) Dirección: Boulevard Adolfo López Mateos número 2280 Col. Pueblo Tlacopac Alcaldía Álvaro Obregón C.P. 01049, Ciudad de México (...) Tipo de Obra: Nueva (...) Registro AOC/610/2021 vigencia del 24 de noviembre 2021 al 24 de noviembre de 2024 (...) Número de niveles S.N.B. 3 niveles (...)", asimismo, se advirtió que en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280 se realizaron trabajos de remoción y excavación de zanjas alrededor de diversos individuos arbóreos, así como el embolsamiento de las raíces de alrededor de 5 árboles. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción para los predios investigados. Al respecto, dicha Dirección General mediante los oficios CDMX/AAO/DGODU/0450/2022, de fecha 09 de febrero de 2022 y CDMX/AAO/DGODU/0932/2022, de fecha 15 de marzo de 2022, informó que cuenta con lo siguiente: -----

- Para el predio ubicado en Jardín número 180, colonia Tlacopac, se cuenta con los siguientes documentos:
  - Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición V.U.06/006/2019/01, con vigencia del 08 de mayo de 2019 al 07 de noviembre de 2019, para la demolición total del inmueble que contempla diferentes cuerpos constructivos de 1,2 y 3, con una superficie por demoler de 1,942.19 m2. -----
  - Prorroga V.U.04/037/2019/01 con vigencia del 08 de noviembre de 2019 al de mayo de 2020. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "A" con folio RAOA-6036-2019, con vigencia del 20 de septiembre de 2019 al 20 de septiembre de 2020, para la construcción de 1 nivel con una superficie de construcción 120 m<sup>2</sup>, superficie de área libre 32,761.97 m<sup>2</sup> con una superficie del predio de 32,881.97, así como la construcción de barda hasta 2.50 metros con una longitud de 546.24 metros lineales. -----
- Memoria Descriptiva. -----
- Para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, colonia Tlacopac, se cuenta con lo siguiente: -----
  - Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio AOC/610/2021, con fecha de registro del 24 de noviembre de 2021, para la construcción de 81 viviendas en 4 torres de 9 niveles, con una superficie de predio de 12,138.00 m<sup>2</sup>, superficie de construcción sobre nivel de banquetta 37,200.83 m<sup>2</sup>, superficie de desplante de 4,133.54 m<sup>2</sup> y área libre de 8,004.49 m<sup>2</sup>. -----
  - Constancia de Alineamiento y/o Número oficial folio 4591/2020. -----
  - Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 63632-151CAJU18, de fecha de expedición 25 de octubre de 2018, que contiene el 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 Boulevard Adolfo López Mateos número 2280 y Jardín número 180, colonia Tlacopac y Boulevard Adolfo López Mateos número 2461, Colonia Atlamaya, de fecha 30 de enero de 2017. -----
  - Dictamen de Estudio de Impacto Urbano DGCAU/DGU.19/DEIU/050/2019, de fecha 18 de septiembre de 2019. -----
  - Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002289/2021, de fecha 07 de mayo de 2021. -----
  - Memoria descriptiva y proyecto de protección a colindancias. -----
  - Convenio entre el desarrollador y el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para realizar obras de reforzamiento hidráulico. -----

De lo anterior se advierte que aún y cuando a la fecha no se han constatado trabajos de construcción, para el predio ubicado en Jardín número 180, se expidió la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición V.U.06/006/2019/01 y su prorrogación V.U.06/006/2019/01 y se registró la Manifestación de Construcción tipo "A" con folio RAOA-6036-2019, ambos sin vigencia actualmente, y para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio AOC/610/2021. -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

Es importante señalar la Manifestación de Construcción tipo "C" folio AOC/610/2021, para la construcción de 81 viviendas en 4 torres de 9 niveles, se registró con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 63632-151CAJU18 de fecha de expedición 25 de octubre de 2018, los cuales contienen el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/006/2017 y el oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/1222/2017, los cuales fueron emitidos mediante error y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y los Programas General, Delegacional y Parcial aplicables, como se refirió en el apartado anterior. -----

Respecto a la fusión de predios, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón informó que no cuenta con registro y/o autorización alguna del trámite de Licencia de Fusión de predios, únicamente Constancias de Alineamiento y Número Oficial folios 5565-2018 y 5564-2018 expedidas por la entonces Delegación Álvaro Obregón, para los predios de Jardín 180 y Boulevard Adolfo López Mateos número 2280. -----

En conclusión, no se constataron trabajos de demolición ni de obra nueva en los predios objeto de investigación, sin embargo en fecha 17 de marzo de 2022, se constataron trabajos de remoción y excavación de zanjas alrededor de diversos individuos arbóreos, así como el embolsamiento de las raíces de alrededor de 5 árboles en el predio de Boulevard Adolfo López Mateos número 2280. Así mismo, el predio ubicado en Calle Jardín número 180 cuenta con antecedente de emisión de Licencia de Construcción especial en su modalidad de Demolición y de Registro de Manifestación de Construcción tipo "A", actualmente sin vigencia, y el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280 cuenta con Registro de Manifestación tipo "C", actualmente vigente, este último registrado con base en los Certificados de Uso de Suelo indebidamente emitidos, en consecuencia toda vez que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, resulta procedente realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos jurídicos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio AOC/610/2021, de conformidad con lo establecido en el artículo 256 fracción II del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, en términos de lo dispuesto en el artículo 256 fracción II, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio AOC/610/2021, toda vez que se registró con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número 63632-151CAJU18, indebidamente emitido y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y los Programas General, Delegacional y Parcial aplicables. -----

#### **4.1 Respecto del Registro para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México.**

El "Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias de Acceso Controlado en la Ciudad de México", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 04 de agosto de 2021, es un acto administrativo que permite a los particulares que obtengan el beneficio del mismo, de manera inmediata, el inicio de obras y actividades inherentes a la construcción de los proyectos inmobiliarios en los tramos que se indican en el citado acuerdo, previo cumplimiento de lo ordenado en el mismo. Una vez obtenido el registro,



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

los interesados deberán presentar los estudios, documentales, probanzas necesarias para la integración del expediente, así como identificar las medidas de integración, prevención, mitigación y compensación de los impactos que se ocasionen, para lo cual tendrán un plazo de un año, contado a partir de la obtención del Registro.

Dentro de las disposiciones que deben cumplir los interesados en sujetarse a dicho Acuerdo se encuentran las siguientes: -----

*"(...) SEGUNDO. Las personas interesadas en sujetarse al presente Acuerdo deberán cumplir con las siguientes disposiciones:*

*(...)*

*II. Asumir y comprometerse a cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la normativa aplicable vigente en materia de construcción de manera previa, durante y una vez culminada la ejecución del proyecto registrado bajo este Acuerdo; A*

*III. Presentar el Formato de Solicitud de Registro contemplado en el Anexo 3 del presente Acuerdo, acompañado del Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo vigente, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Atendiendo a lo siguiente:*

*(...)*

*b. Para proyectos que cuenten con una superficie total de construcción igual o mayor de 10,000.00 m<sup>2</sup>, deberán efectuar el registro correspondiente de manera paralela ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (...)."* -----

Durante la investigación del expediente al rubro citado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGPU/0325/2022, de fecha 31 de enero de 2022, recibido en esta Procuraduría el 03 de febrero de 2022, remitió copia del Formato del Registro para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México folio AFVP2021-027, trámite realizado con base en el "Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias de Acceso Controlado en la Ciudad de México", únicamente para la fracción identificada como Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, Colonia Pueblo Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón, para la construcción de 35 viviendas con 9.00 metros de altura, en una superficie del predio de 12,138.00 m<sup>2</sup> y una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 21,848.45 m<sup>2</sup>, proyecto acorde a la zonificación permitida. -----

No obstante, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó mediante oficio DGEIRA/DEIAR/00343/2022, de fecha 09 de febrero de 2022, recibido en esta Procuraduría el 16 de febrero de 2022, que no cuenta con antecedentes de emisión de Registro para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y Acceso Controlado en la Ciudad de México para ninguno de los predios denunciados. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

Por otra parte, como se refirió en apartados anteriores, el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, cuenta con Registro de Manifestación de construcción Tipo C folio AOC/610/2021, con fecha de registro del 24 de noviembre de 2021, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 63632-151CAJU18, emitido con base en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/A-POL/006/2017 y el oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/1222/2017, para un proyecto constructivo de 81 viviendas en 4 torres de 9 niveles, con una superficie de predio de 12,138.00 m<sup>2</sup>, superficie de construcción sobre nivel de banquetta 37,200.83 m<sup>2</sup>, el cual no es acorde a la zonificación permitida para dicho predio. -----

Es importante señalar que en fecha 28 de febrero de 2022 quien se ostentó como representante legal del responsable de los hechos denunciados, mediante escrito de fecha 18 del mismo mes y año, manifestó que "(...) se realizará dentro del predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280 los trabajos de tratamiento de arbolado (derribo y trasplante) en cumplimiento a lo autorizado de (sic) la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/014409/2018 y el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002289/2021 (...) para la etapa 1. preparación del sitio, construcción e instalaciones (...)" del proyecto autorizado en dichos actos administrativos, el cual resulta ser el autorizado en el Dictamen para la constitución del Polígono de Actuación y no el autorizado en el Registro para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México folio AFVP2021-027. -----

De lo anterior se advierte que el proyecto registrado incumple lo dispuesto en su numeral SEGUNDO fracciones II y III inciso b, toda vez que no se realizó el registro correspondiente del proyecto ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México; así mismo, el proyecto registrado en el mismo es distinto a los trabajos que actualmente se ejecutan (preparación del sitio para el Proyecto "RESERVA LEÓN FELIPE") y al proyecto registrado en la Manifestación de construcción Tipo C folio AOC/610/2021, y este último no es acorde a las restricciones establecidas en la zonificación aplicable al predio en el que se ejecutarán, incumpliendo con lo establecido en el artículo 73 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Refuerza lo anterior, lo determinado en el Dictamen Técnico con número de folio PAOT-2022-73-DEDPOT-73, de fecha 25 de abril de 2022, emitido de conformidad con el artículo 5 fracciones VIII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en el que se concluyó lo siguiente: ---

"(...)"

#### IV. Conclusiones

Respecto a los predios ubicados en Jardín número 180 y Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, colonia Pueblo Tiacopec, y Boulevard Adolfo López Mateos número 2451, Colonia Attamaya, todos en la Alcaldía Álvaro Obregón, se concluye lo siguiente:

(...)"



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

6. El proyecto manifestado en la Solicitud de Registro para la Realización de Proyectos Constructivos en Vías Primarias y Acceso Controlado en la Ciudad de México de fecha 14 de septiembre de 2021 se apega a las superficies y número de viviendas permitidas por la zonificación aplicable al predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, toda vez que consta de un proyecto para 35 viviendas en una superficie de desplante de 7,282.82 m<sup>2</sup> y área libre de 4,855.21 m<sup>2</sup>, con una altura de 9.00 metros y superficie máxima de construcción de 21,848.45 m<sup>2</sup> sobre nivel de banquetas, proyecto que se apega a lo permitido por la zonificación aplicable "Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, 9 metros de altura, 40% mínimo de área libre. Densidad: una vivienda por cada 350 m<sup>2</sup> del terreno".
7. El proyecto que fue registrado para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, en la Manifestación de Construcción tipo C número AOC/610/2021 de fecha 24 de noviembre de 2021 no es coincidente con la zonificación aplicable al mismo, toda vez que se asentó un proyecto que consiste en 81 viviendas, 4 torres de 9 niveles cada una, superficie de construcción sobre nivel de banquetas de 37,200.83 m<sup>2</sup>, superficie de desplante de 4,133.54 m<sup>2</sup> y área libre de 8,004.49 m<sup>2</sup>, lo que rebasa lo permitido por la zonificación aplicable en 37 viviendas y 15,352.376 m<sup>2</sup> la superficie máxima de construcción; es decir, en el Registro de Manifestación de Construcción tipo C número AOC/610/2021, se asentó un proyecto diferente al presentado en la referida Solicitud.
8. El proyecto autorizado para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, en el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGERA/DEIAR/002288/2021, de fecha 07 de mayo de 2021, mediante el cual se otorga la primera revalidación de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/014409/2018, mediante la cual se emitió la autorización condicionada en materia de impacto ambiental, consta de 4 torres de 9 niveles cada una sobre nivel medio de banquetas, para 81 departamentos con una superficie de construcción sobre nivel de banquetas de 37,201.89 m<sup>2</sup>, por lo que no se apega a lo permitido por la zonificación aplicable y que no coincide con el proyecto asentado en la Solicitud de Registro para la Realización de Proyectos Constructivos en Vías Primarias y Acceso Controlado en la Ciudad de México de fecha 14 de septiembre de 2021.
9. El proyecto autorizado para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano DGCAL/DGU.16/DEIU/050/2019, en el que se otorgó el Dictamen de Impacto Urbano positivo consiste de un conjunto habitacional con 81 viviendas en 4 torres de 9 niveles cada una, en una superficie de desplante de 4,247.72 m<sup>2</sup> y área libre de 7,790.31 m<sup>2</sup>, con una superficie a construir sobre nivel de banquetas de 37,415.08 m<sup>2</sup>, no es coincidente con el proyecto asentado en la Solicitud de Registro para la Realización de Proyectos Constructivos en Vías Primarias y Acceso Controlado en la Ciudad de México de fecha 14 de septiembre de 2021 y no se apega a la zonificación aplicable al predio.

(...)\*

Por lo que es procedente dar de baja el Registro número AFVP2021-027, quedando el desarrollador obligado a cumplir con las sanciones, medidas de integración urbana, prevención, mitigación y compensación, de conformidad con el número Décimo Tercero del Acuerdo de Facilidades en comento.

##### **5. En materia de impacto urbano (impacto vial y factibilidad de servicios)**

El artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), establece que el Reglamento establecerá los casos en que se deba de llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En estos casos, los solicitantes y los peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

solicitud de licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría, a efecto de que ésta dictamine el estudio que determine las medidas de integración urbana correspondientes. Los dictámenes de Impacto Urbano se publicarán con cargo al interesado, en un diario de los de mayor circulación en Distrito Federal (ahora Ciudad de México). La Secretaría podrá revisar en cualquier momento el contenido de los dictámenes para verificar que cumpla con los requisitos previstos en las disposiciones legales correspondientes. -----

De conformidad con el artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, normatividad aplicable al momento de la emisión de los dictámenes referidos más adelante, el Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Ambiental, tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y la compensación que corresponda; asimismo, el artículo 77 fracción I del citado Reglamento, establece que los proyectos de uso habitacional de diez mil o más metros cuadrados de construcción, requieren Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano-Ambiental previo a ejecutarse. -----

Por otro lado, la Norma de Ordenación General número 19 "Estudio de Impacto Urbano", en sus fracciones I, V y VII, disponen que para la obtención del Registro de Manifestación de Proyectos de Vivienda de más de 10,000 m<sup>2</sup> de construcción; y proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10, es requisito obtener previamente el dictamen de impacto urbano que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Toda vez que los proyectos que se pretenden ejecutar en los predios ubicados en Adolfo López Mateos número 2280 y Jardín número 180, colonia Tlacopac, prevén superficies totales de construcción de 43,719.00 m<sup>2</sup> y 28,172.81 m<sup>2</sup>, para uso Habitacional, se encuentran obligados a la tramitación del Dictamen de Impacto Urbano ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Unidad Administrativa, la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó que para los predios ubicados en calle Jardín número 180, Colonia Tlacopac y Boulevard Adolfo López Mateos número 2461, Colonia Atlamaya, no se localizaron ingresos o antecedentes de emisión y para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, Colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón cuenta con Dictamen de Impacto Urbano número SEDUVI/CGDAU/DGAU.19/DEIU/050/2019, de fecha 18 de septiembre de 2019, del cual remitió copia simple para la construcción de un conjunto habitacional de 81 viviendas desarrollado en 4 torres de 9 niveles cada una y 3 sótanos para estacionamiento, se desarrollará en una superficie de desplante de 4,347.72 m<sup>2</sup> (35.82%) y área libre de 7,790.31 m<sup>2</sup> (64.18%), con una superficie a construir s.n.b. de 37,415.08 m<sup>2</sup> y b.n.b. de 30,228.00 m<sup>2</sup>. -----

Asimismo, dicho dictamen condiciona al cumplimiento de las medidas necesarias para la integración del proyecto en el entorno urbano en donde se va a desarrollar, las cuales consisten, respecto a las materias de movilidad y factibilidad de servicios, en lo siguiente: -----

"(...) **B. EN MATERIA DE VIALIDAD**



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

- 1) Mediante oficio SEMOVI/SSDM/763/2018, de fecha 20 de agosto de 2018, la Subsecretaría de Desarrollo de Movilidad de la Secretaría de Movilidad Emite **OPINIÓN FAVORABLE CONDICIONADA**, Exclusivamente a Vialidad, a los siguientes considerandos:

"(...)"

**CUARTO:** Los accesos y salidas al estacionamiento deberán ser seguros y expeditos, para no afectar las vialidades de acceso al mismo, así como a los vehículos en proceso de acceso y/o salida.

**QUINTO:** Durante las diferentes etapas de la construcción, y hasta obtener la liberación de la obra, deberán entrar al predio para realizar las obras de carga y descargar en horarios nocturnos de 22 a 5 hrs., del día siguiente, en donde no se afecte la circulación. De esta condicionante, se deberá informar mensualmente a esta Secretaría del cumplimiento anexando reporte fotográfico.

**SEXTO:** Durante las diferentes etapas de la construcción, y hasta obtener la liberación de la obra, es responsabilidad del perito responsable de la obra garantizar que no se obstruya la movilidad en el área de influencia permitiendo el libre paso de peatones. De esta condicionante, se deberá informar mensualmente a esta Secretaría del cumplimiento anexando reporte fotográfico.

**SÉPTIMO:** No se permitirá en la etapa de operación el estacionamiento en la vía pública sobre las calles aledañas al predio, por lo que deberá instalar el señalamiento restrictivo correspondiente. De esta condicionante, se deberá informar mensualmente a esta Secretaría del cumplimiento anexando reporte fotográfico.

**OCTAVO:** El promotor deberá desarrollar a su costa y cargo las Medidas de Integración Urbana, establecida en el estudio en referencia.

"(...)"

**NOVENO:** De manera complementaria a lo antes expuesto se solicita la elaboración del Proyecto Ejecutivo Geométrico, así como la Ejecución y realización de las intersecciones necesarias para la recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad, a costa y cargo del Promovente.

**UNO.-Ejecución del Proyecto Ejecutivo de Señalamiento horizontal, vertical y accesibilidad universal, así como cruces seguros incluyendo identificación de la problemática vial, diagnóstico y propuestas de solución, para la Recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad de los Polígonos formado por las siguientes intersecciones:**

- 1.-Boulevard Adolfo López Mateos-Alta Vista
- 2.-Boulevard Adolfo López Mateos -Entrada a Anillo Periférico
- 3.- Boulevard Adolfo López Mateos-Salida a Lateral Anillo Periférico
- 4.- Boulevard Adolfo López Mateos-Salida a Barranca del Muerto
5. Boulevard Adolfo López Mateos-Av. de las Flores-Rómulo O'Farill



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

*DOS.-Así mismo para garantizar las mejores condiciones de accesibilidad y operación de las vialidades primarias y secundarias existentes se requiere realizar la propuesta denominada MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA REGIONAL, siendo las siguientes:*

*Elaboración y Estudio integral de Movilidad, incluyendo identificación de la problemática vial, diagnóstica y propuestas de solución para la Recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad para el Polígono delimitado por la Colonia:*

**PUEBLO TLACOPAC**

(...)"

**"(...) C. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE**

- 1) **CONVENIO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN LO SUCESIVO "EL SACMEX", REPRESENTADO POR EL (...) DIRECTOR DE VERIFICACIÓN DE CONEXIONES EN ALCALDÍAS; Y POR OTRA PARTE (...) "EL DESARROLLADOR", AL TENOR DE LOS ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES:**

**ANTECEDENTES**

*I. Mediante oficio número GCDMX-SEDMA-SACMEX-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-EIU-1005868/2019, de fecha 7 de febrero de 2019, el Director de Verificaciones de Conexiones en Alcaldías, emitió opinión técnica para el estudio de Impacto Urbano en modalidad Hidráulica, relativo al predio ubicada en Calle Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, Colonia Pueblo Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, donde se llevara a cabo la construcción de 81 viviendas, en una superficie de construcción de 37,415.08 m<sup>2</sup> s.n.b., indicando que al analizar la infraestructura hidráulica y sanitaria por las áreas responsables de esta atribución, que son la Dirección de Agua y Potabilización y la Dirección de Drenaje, Tratamiento y Reúso, técnicamente es factible proporcionar los servicios solicitados (...)*

*II. Mediante escrito de fecha 6 de febrero de 2019, "EL DESARROLLADOR" manifiesta a "EL SACMEX" su compromiso para realizar las obras de reforzamiento hidráulico necesarias para que se proporcionen los servicios hidráulicos para el predio ubicada en Calle Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, Colonia Pueblo Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, de conformidad con el artículo 302 del Código Fiscal de la Ciudad de México, en su séptimo párrafo (...)"*

En conclusión, de los documentos que obran en el expediente al rubro citado se tiene que para los predios ubicados en Calle Jardín número 180, Colonia Tlacopac y Boulevard Adolfo López Mateos número 2461, Colonia Atlamaya, no se cuenta con Dictamen de Impacto Urbano. -----

Asimismo, el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, cuenta con Dictamen de Impacto Urbano número SEDUVI/CGDAU/DGAU.19/DEIU/050/2019, de fecha 18 de septiembre de 2019, el cual contiene opiniones favorables condicionadas por las autoridades competentes en materia de movilidad y agua y drenaje; no obstante, fue emitido mediando error por ser fruto de un acto viciado, así como para un proyecto que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y la zonificación aplicable. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/CGCAU/DGU.19/DEIU/050/2019, toda vez que fue emitido para un proyecto que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y la zonificación aplicable y al amparo del Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/A-POL/006/2017 y el oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/1222/2017, actos emitidos mediando error y en contravención a las disposiciones normativas. -----

#### **6. En materia ambiental (derribo de arbolado) e impacto ambiental**

El artículo 46 fracciones XI y XVI de la Ley Ambiental del Distrito Federal (hoy Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México), dispone que las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren autorización de impacto ambiental y, en su caso, de riesgo previo a la realización de las mismas, entre dichas obras o actividades se encuentran los conjuntos habitacionales y Obras de más de 10 mil metros cuadrados de construcción. -----

Al respecto, en el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que en el predio Boulevard Adolfo López Mateos número 2280 se realizaron trabajos de remoción y excavación de zanjas alrededor de diversos individuos arbóreos, así como el embolsamiento de las raíces de alrededor de 5 árboles. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la entonces Dirección General de Regulación Ambiental y la actual Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental y Riesgo de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó que cuenta con Resolución Administrativa número SEDEMA/DGRA/DEIA/014409/2018, de fecha 16 de octubre de 2018, en la que se otorga autorización condicionada en materia de impacto ambiental para el proyecto denominado "Reserva León Felipe" etapa 1 para el domicilio Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, colonia Tlacopac, consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional desarrollado en 4 torres de 9 niveles cada una sobre nivel medio de banquetta, para albergar un total de 81 departamentos con una superficie de construcción s.n.m.b. de 37,201.89 m<sup>2</sup>, la cual fue emitida con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 6248-151HECA18, de fecha 12 de febrero de 2018, emitido mediante error y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y los Programas General, Delegacional y Parcial aplicables. -----

En relación con lo anterior, mediante escrito de fecha 18 de febrero de 2022, quienes se ostentaron como representantes legales de la personal moral propietaria del predio, manifestaron lo siguientes: -----

*"(...) Nos permitimos informar a esa H. Autoridad que se llevarán a cabo los trabajos de tratamiento de arbolado (derribo y trasplante) en cumplimiento a lo autorizado de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/014409/2018 y el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGEIRA/02289/2021 (...)"*.-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

Asimismo, anexaron al escrito referido, entre otros, copia simple de los siguientes documentos: -----

- Autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/014409/2018, de fecha 16 de octubre de 2018.-----
- Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002289/2021, de fecha 07 de mayo de 2021, el cual refiere que remitieron copia simple del Dictamen de Impacto Urbano folio SEDUVI/DGCAU/3859/2019 DGCAU/DGU.19/DEIU/0050/2019, de fecha 18 de septiembre de 2019, asimismo contiene la revalidación de la autorización en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/014409/2018, de fecha 16 de octubre de 2018 y la modificación del proyecto denominado "Proyecto Reserva León Felipe", respecto de la disminución de la superficie de desplante y el aumento de superficies.-----

En relación con lo anterior, mediante oficio DGEIRA/DEIAR/000887/2022, de fecha 04 de abril de 2022, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó que emitió el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002289/2021, de fecha 07 de mayo de 2021.-----

Del análisis a las documentales referidas, se advierte que se autoriza, entre otras cosas, el derribo de 68 árboles, el retiro de 5 árboles muertos y el trasplante de 9 árboles, y como medida de restitución se le requiere que presente un proyecto de Arquitectura del Paisaje y Programa de Mantenimiento el cual debe incluir la creación de 9,653.14 m2 de áreas verdes y la plantación de 325 árboles en áreas permeables al exterior del domicilio.-----

Así mismo, se advierte que no fue valorada para su emisión lo dispuesto en la Norma Complementaria Particular "Vivienda Unifamiliar" y la Norma Complementaria Particular "Vivienda Plurifamiliar", ambas del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac", aplicables al predio denunciado, la cual realiza restricciones respecto a que deben mantener una superficie libre de 50%, **la cual podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable sin derribo de árboles.**-----

En conclusión, de los documentos que obran en el expediente al rubro citado se tiene que para los predios ubicados en Calle Jardín número 180, Colonia Tlacopac y Boulevard Adolfo López Mateos número 2461, Colonia Atlamaya, no se cuenta con Dictamen de Impacto Urbano ni Autorización en Materia de Impacto Ambiental. Asimismo, el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, cuenta con Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/014409/2018, de fecha 16 de octubre de 2018, y revalidación y modificación de la misma mediante acuerdo SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002289/2021, de fecha 07 de mayo de 2021, los cuales fueron emitidos mediando error por ser fruto de un acto viciado, y para un proyecto que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano aplicable.-----

Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/014409/2018, de fecha 16 de octubre de 2018, toda vez que fue emitida con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 6248-151HECA18, de fecha 12 de febrero de 2018, así como el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002289/2021, de fecha 07 de mayo de 2021, actos



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

emitidos mediando error y en contravención a las disposiciones normativas; asimismo, realizar las acciones de inspección por cuanto hace a los trabajos de tratamiento de arbolado (trasplante y derribo) en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280.-----

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

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, Colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón**, le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, 9.00 metros de altura, 40% mínimo de área libre, una vivienda a cada 350 m<sup>2</sup> de terreno** y al predio ubicado en **Jardín número 180, Colonia Pueblo Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón**, le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, 7.50 metros de altura, 50% mínimo de área libre**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.-----

Adicionalmente, les aplica la Norma de Ordenación Particular "Periférico entre León Felipe y Jardín", la cual establece que el uso será habitacional unifamiliar y plurifamiliar, en la porción del predio ubicado sobre Periférico (12,138 m<sup>2</sup>) se podrá construir una vivienda por cada 350 m<sup>2</sup>, de terreno con una superficie libre del 40% y hasta 9.00 metros de altura. La porción posterior (32,882 m<sup>2</sup>) con frente a la calle León Felipe y Jardín, deberá dar accesos y salida por ambas calles y se le aplicará la misma normatividad señalada en el párrafo de habitacional unifamiliar.-----

Ambos predios se ubican dentro de la poligonal de aplicación del "Decreto por el que se declara Patrimonio Cultural Tangible de la Ciudad de México al conjunto Urbano-Arquitectónico ubicado en el antiguo Pueblo de San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, y Patrimonio cultural Intangible al conjunto de expresiones culturales que en él se manifiestan" y fuera de las Áreas de Conservación Patrimonial y Zona de Monumentos Históricos establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón versión 1997 y el vigente.-----

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 10 de abril y 14 de agosto de 2018 y 21 de enero de 2019, se observó un predio de grandes dimensiones, con frente hacia las calles de León Felipe, Jardín y Boulevard López Mateos, delimitado hacia la vialidad por muros de piedra brasa y sin advertir una delimitación física entre predios, el cual cuenta en su interior con diversa vegetación y un inmueble preexistente de 2 niveles, así como un estacionamiento en funcionamiento; durante las diligencias no se advirtieron actividades de construcción en los predios.



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

Posteriormente, en fecha 07 de marzo de 2022, se constató que en los predios exhibían las lonas con los datos de la Licencia Especial de construcción en su modalidad de "Demolición" número 7059/2019, Manifestación de construcción Tipo "A" folio RAOA/6036/19, y Registro AOC/610/2021 vigencia del 24 de noviembre 2021 al 24 de noviembre de 2024. Asimismo, en el último reconocimiento de hechos realizado en fecha 17 de marzo de 2022, se constató que, en la parte que corresponde al predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, se realizaron trabajos de remoción y excavación de zanjas alrededor de diversos individuos arbóreos, así como el embolsamiento de las raíces de alrededor de 5 árboles. -----

3. Los predios cuentan con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folio 6248-151HECA18 y folio 63632-151CAJU18, de fechas 12 de febrero y 25 de octubre ambos de 2018, emitidos con base en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/006/2017, de fecha 30 de enero de 2017, y el Oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1222/2017, de fecha 15 de diciembre de 2017, mediante los cuales se permite la construcción en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280 de 116 viviendas en 9 niveles en una superficie de construcción de 43,164 m<sup>2</sup>; en Jardín número 180 de 43 viviendas en 3 niveles en una superficie de construcción de 28,172.81 m<sup>2</sup>; y en Boulevard Adolfo López Mateos número 2641, Colonia Atlamaya, Alcaldía Álvaro Obregón de uso Habitacional Mixto en 15 niveles en una superficie máxima de construcción de 7,103.36 m<sup>2</sup>.-----
4. El Dictamen para la constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/A-POL/006/2017 y el oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1222/2017, fueron emitidos mediante error y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y los Programas General, Delegacional y Parcial aplicables, toda vez que los predios que lo conforman no se encuentran dentro de las áreas susceptibles de aplicación de dicho instrumento, fue emitido sin contar previamente con el Dictamen para la aplicación de la Norma Complementaria Particular "Vivienda Plurifamiliar" y aplica indebidamente las Normas Generales de Ordenación número 7, 8, 11 y 19 en los predios ubicado en Adolfo López Mateos número 2280 y Jardín número 180. Así mismo, los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 6248-151HECA18 y folio 63632-151CAJU18, de fechas 12 de febrero y 25 de octubre ambos de 2018, al ser fruto de actos viciados y conforme al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, se encuentran indebidamente emitidos -----
5. El predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, cuenta con Registro número AFVP2021-027, emitido con base en el Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias de Acceso Controlado en la Ciudad de México, el cual incumple con lo dispuesto en el numeral Segundo fracciones II y III inciso b. de dicho Acuerdo, por lo que es procedente dar de baja dicho registro, en términos de lo establecido en su numeral Decimo Tercero, quedando el desarrollador obligado a cumplir con las sanciones, medidas de integración urbana, prevención, mitigación y compensación, toda vez que como ha quedado señalado con anterioridad el inicio de los trabajos señalados por quienes se ostentaron como representantes legales de los predios investigados, refieren que se realizan al amparo de la Autorización en materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/014409/2018, de fecha



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

16 de octubre de 2018, y el acuerdo SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002289/2021, de fecha 07 de mayo de 2021, los cuales fueron emitidos mediando error por ser fruto de un acto viciado, aunado a que el proyecto al que refieren las autorizaciones en materia de impacto ambiental citadas, no coincide con el proyecto asentado en la Solicitud de Registro para la Realización de Proyectos e Construcción en Vías Primarias y Acceso Controlado en la Ciudad de México de fecha 14 de septiembre de 2021 y no se apega a la zonificación aplicable al predio.-----

6. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/006/2017, el Acuerdo por el que se aprueba el mismo, el oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/1222/2017, así como los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 6248-151HECA18 y folio 63632-151CAJU18, Dictamen para la aplicación Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación número SEDUVI/DGOU/2528/2021, de fecha 25 de octubre de 2021 y los demás que se hayan emitido con base en los citados instrumentos, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (hoy Ciudad de México). Asimismo, le corresponde dar de baja el Registro número AFVP2021-027 de conformidad con el numeral Décimo Tercero del Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México. -----
7. Para el predio ubicado en Jardín número 180, se expidió la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición V.U.06/006/2019/01 y su prorroga V.U.06/006/2019/01, y la Manifestación de Construcción tipo "A" con folio RAOA-6036-2019, ambos sin vigencia actualmente. -----
8. El predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280 cuenta con Registro de Manifestación tipo "C", folio AOC/610/2021, registrada con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 63632-151CAJU18 de fecha de expedición 25 de octubre de 2018, el cual fue emitido indebidamente y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y los Programas General, Delegacional y Parcial aplicables. -----
9. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, en términos de lo dispuesto en los artículos 256 fracción II, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio AOC/610/2021, toda vez que se registró con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número 63632-151CAJU18, indebidamente emitido y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y los Programas General, Delegacional y Parcial aplicables. -----
10. Los predios ubicados en Calle Jardín número 180, Colonia Tlacopac y Boulevard Adolfo López Mateos número 2461, Colonia Atlamaya, no cuenta con Dictamen de Impacto Urbano ni con Autorización en Materia de Impacto Ambiental. -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

11. El predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, cuenta con Autorización en materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/014409/2018, de fecha 16 de octubre de 2018, y revalidación y modificación de la misma mediante acuerdo SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002289/2021, de fecha 07 de mayo de 2021, los cuales fueron emitidos mediando error por ser fruto de un acto viciado y en contravención al Programa Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al omitir valorar para su emisión normas de ordenación que restringen el derribo de arbolado.-----

Así mismo, cuenta con con Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/CGCAU/DGU.19/DEIU/050/2019, de fecha 18 de septiembre de 2019, el cual contiene opiniones favorables condicionadas por las autoridades competentes en materia de movilidad y agua y drenaje; no obstante, fue emitido mediando error por ser fruto de un acto viciado, así como para un proyecto que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y la zonificación aplicable.-----

12. Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/014409/2018, de fecha 16 de octubre de 2018, toda vez que fue emitida con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 6248-151HECA18, de fecha 12 de febrero de 2018, así como el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002289/2021, de fecha 07 de mayo de 2021, actos emitidos mediando error y en contravención a las disposiciones normativas.-----

Asimismo, realizar las acciones de inspección por cuanto hace a los trabajos de tratamiento de arbolado (trasplante y derribo) en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280.-----

13. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/CGCAU/DGU.19/DEIU/050/2019, toda vez que fue emitida con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 6248-151HECA18, de fecha 12 de febrero de 2018, así como el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002289/2021, de fecha 07 de mayo de 2021, actos emitidos mediando error y en contravención a las disposiciones normativas.-----

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:-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-889-SOT-366 y  
Acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214,  
PAOT-2018-3675-SOT-1598,  
PAOT-2022-1061-SOT-227  
PAOT-2022-1395-SOT-318,  
PAOT-2022-1437-SOT-335,  
PAOT-2022-1963-SOT-478**

----- **RESUELVE** -----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a la Alcaldía Álvaro Obregón y a 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JVC/WFB/18