



**Expediente: PAOT-2018-3346-SOT-1445  
y acumulado PAOT-2020-2538-SOT-602**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 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-2018-3346-SOT-1445 y acumulado PAOT-2020-2538-SOT-602, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 15 de agosto de 2018, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva) en el predio ubicado en Calle Santa Catarina número 290, Colonia Altavista, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de agosto de 2018. -----

Con fecha 05 de agosto de 2020, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y ventanas en colindancias) en el predio ubicado en Calle Santa Catarina número 290, Colonia Altavista, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 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, 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; y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación, ventanas en colindancia y restricciones), construcción (demolición obra nueva) como es la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México; -----





**Expediente: PAOT-2018-3346-SOT-1445  
y acumulado PAOT-2020-2538-SOT-602**

así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----

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

### 1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación, restricciones y ventanas en colindancia)

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad realizó diversas visitas de reconocimiento de hechos en el predio ubicado en calle Santa Catarina número 290, colonia Altavista, alcaldía Álvaro Obregón, constatando una edificación de cuatro niveles, concluida, sin que al momento de la última diligencia realizada el día 31 de enero de 2022, se constatará la ocupación del inmueble. Se observó que el cuerpo principal se encuentra remetido respecto al alineamiento, el cual cuenta con ventanas y balcones en su colindancia oriente, con vista a la zona habitacional. -----

#### a. Zonificación

En este sentido, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, el predio objeto de la presente denuncia, se encuentra dentro de los polígonos del Área de Conservación Patrimonial y de la Zona de Monumentos Históricos Perímetro "B" de la alcaldía Álvaro Obregón y le aplica la zonificación HUPOCC 14m/35% (Habitacional, Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Oficinas Corporativas sin Comercio, 14 metros máximo de altura, 35% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para oficinas privadas se encuentran permitido. -----

En relación a lo anterior, a petición de esta Entidad mediante oficio AAO/DGODU/0157/2021, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón, informó haber emitido Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB 1591-2019 para obra nueva, con vigencia del 28 de febrero de 2019 al 28 de febrero de 2022; tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 20772-151CAHE18D, de fecha 18 de junio de 2018, en el que se indica que el predio en cuestión cuenta con una superficie de 576.51 m<sup>2</sup> y le aplica la zonificación HUPOCC 14m/35% (Habitacional, Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Oficinas Corporativas sin Comercio, 14 metros máximo de altura, 35% mínimo de área libre), lo que se traduce en: -----

Superficie del predio*	Superficie de desplante (65%)	Área libre (35%)	Altura	Superficie máxima de construcción (considerando 4 niveles)
576.51 m <sup>2</sup>	374.73 m <sup>2</sup>	201.77 m <sup>2</sup>	14 metros	1,498.92 m <sup>2</sup>
*obtenida del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 20772-151CAHE18D				

Por otra parte, es importante mencionar que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" y lo indicado en el Certificado en mención, el predio se ubica en Área de Conservación Patrimonial, sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4, por lo que en cualquier trámite referente a uso del suelo o licencia de construcción es requisito indispensable contar con la autorización respectiva del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como del dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----





**Expediente: PAOT-2018-3346-SOT-1445  
y acumulado PAOT-2020-2538-SOT-602**

Al respecto, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado se cuenta con el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2693/2018 de fecha 06 de julio de 2018, emitido por la entonces Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relacionado con el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo "(...) el proyecto de obra nueva para un edificio de **oficinas en 4 niveles** (Semisótano + P.B. + 3 niveles) con una altura de 14.0 metros al piso terminado de la azotea (...)". -----

Asimismo, a petición de esta Entidad mediante oficio 401.2C.6-2019/3517, la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informó que el inmueble objeto de investigación no es monumento histórico ni colinda con alguno; sin embargo, como se indicó anteriormente se localiza dentro del perímetro de protección de la "Zona de Monumentos Históricos de la Delegación Álvaro Obregón", por lo que emitió la autorización número 234/18 de fecha 29 de mayo de 2018, para realizar un proyecto de obra mayor que deberá sujetarse a lo siguiente "(...) **SE AUTORIZA EL PROYECTO DE INTERVENCIÓN PARA LLEVAR A CABO LOS TRABAJOS CONSISTENTES EN: CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE OFICINAS PRIVADAS EL CUAL CONTARÁ CON CUATRO NIVELES A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, CON UNA ALTURA DE 14.00 M Y UN SOBREPASO DE 16.90 M (...) SE DEBERÁ CONSERVAR EL MURO DE COLINDANCIA CON VALOR PATRIMONIAL UBICADO EN EL PREDIO** (...)".

No obstante lo anterior, es importante mencionar que de conformidad con el artículo 7 fracciones XIV y XXXIV de la Ley de Desarrollo Urbano, la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México es la autoridad facultada para determinar la altura máxima, toda vez que cuenta con atribuciones, entre otras, para emitir opiniones técnicas o dictámenes en materia de desarrollo urbano y de ordenamiento territorial, así como interpretar y aplicar para efectos administrativos las disposiciones de desarrollo urbano contenidas en esa Ley, así como las de los programas, emitiendo para tal efecto los dictámenes, circulares y recomendaciones necesarias. -----

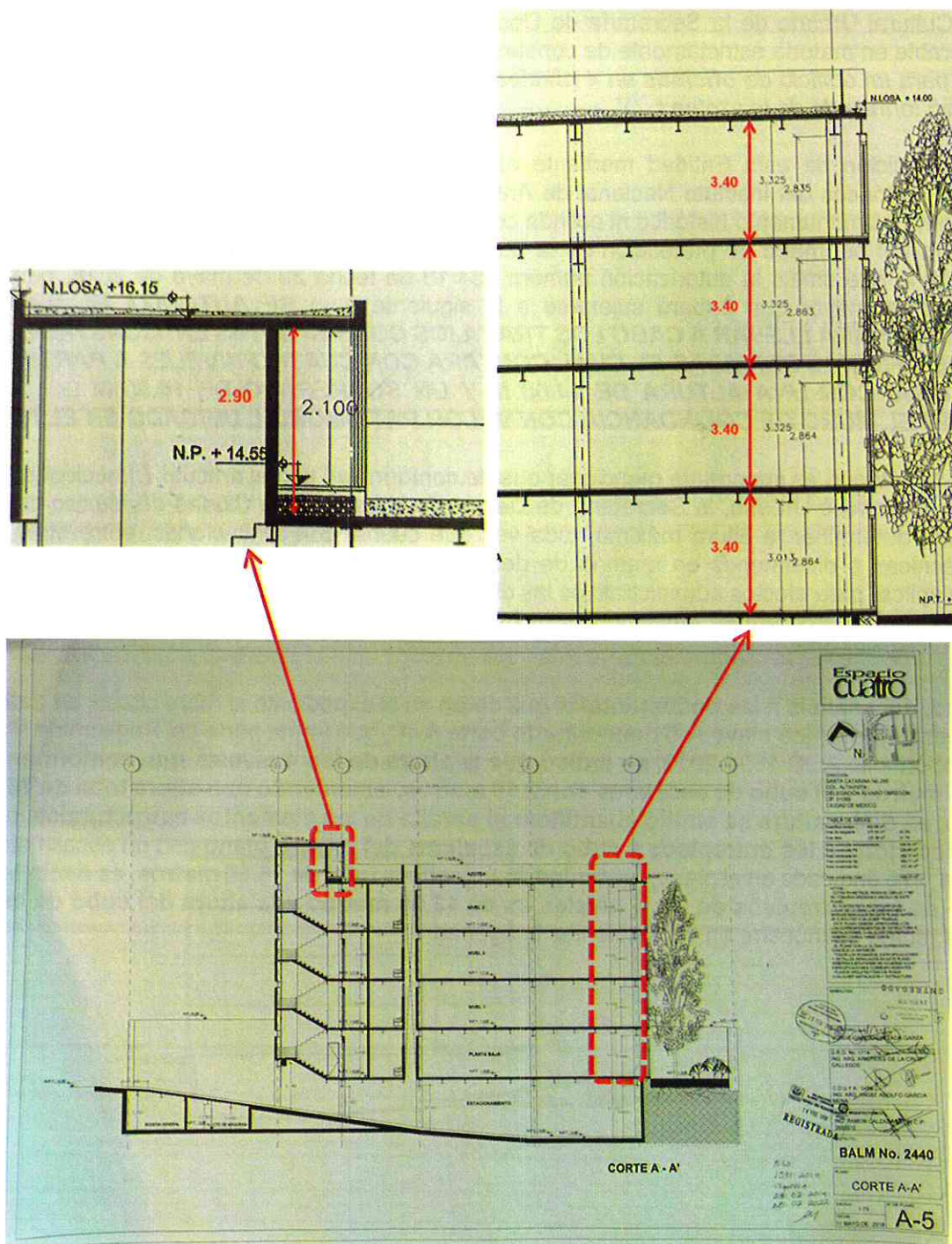
Por otra parte, del análisis a las documentales que obran en el expediente al rubro citado, **se determinó que en el plano arquitectónico clave A-5 denominado corte A-A', que forma parte del Registro de Manifestación de Construcción folio AOB 1591-2019, se indicó que la altura de los 4 niveles que conforman el edificio, es de 12.97 metros y el cubo de escaleras con 2.10 metros, obteniendo una altura total de 15.07 metros; sin embargo, en dicha altura se omitió cuantificar el peralte de los elementos estructurales, por lo que se realizó la medición de los entrepisos y cubo de escaleras del mismo plano con un escalímetro graduado con la escala 1:75 (indicada en el plano), obteniendo una altura total de 16.50 metros, es decir, la sumatoria de la altura de los entrepisos de los 4 niveles es de 13.60 metros y la altura del cubo de escaleras de 2.90 metros; como se muestra en las siguientes imágenes:** -----





Expediente: PAOT-2018-3346-SOT-1445  
y acumulado PAOT-2020-2538-SOT-602

Imagen del Plano Arquitectónico clave A-5 denominado 'CORTE A-A'



Medición escala 1:75 identificada con color rojo

En este sentido, se tiene que el inmueble cuenta con 4 niveles de construcción con altura de 13.60 metros, misma que se apega a los 14 metros de altura al piso terminado de la azotea autorizados en el Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/2693/2018,





**Expediente: PAOT-2018-3346-SOT-1445  
y acumulado PAOT-2020-2538-SOT-602**

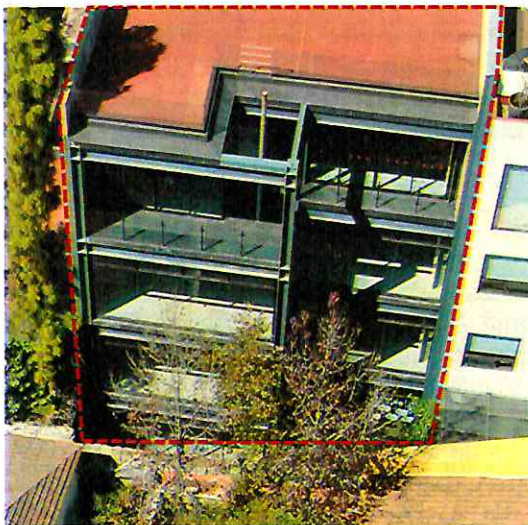
emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, toda vez, que el cubo de escaleras con altura de 2.90 metros no es cuantificable en la altura total del inmueble al no ser un espacio habitable. -----

En conclusión, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 4 niveles de altura y del análisis realizado al plano arquitectónico clave A-5 (escala 1:75), el inmueble cuenta con una altura total de 16.50 metros, es decir, 13.60 metros al piso terminado de azotea y 2.90 metros de la altura del cubo de escaleras; se apega a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, en el Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/2693/2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y en la autorización número 234/18 emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

#### **b. Ventanas en colindancia y restricciones**

Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón al predio en cuestión le aplica la Norma Complementaria General que especifica "(...) En caso de nuevas construcciones para uso no habitacional (...) no se permitirá en su solución la vista de sus ocupantes hacia la zona habitacional en su colindancia posterior (...)" y Norma de Periférico establece que "(...) El uso será habitacional unifamiliar, plurifamiliar u oficinas corporativas con servicios auto contenidos con una altura de hasta 14.00 m (...) deberán mantener una restricción de 3.5 m, como mínimo en colindancia posterior con zona habitacional (...) se deberá respetar una restricción de 10 m al frente (...)". -----

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente se determinó que del procesamiento de las imágenes obtenidas del sobrevuelo dron, la obra objeto de denuncia cuenta en el costado oriente con ventanales y balcones hacia la zona habitacional (costado nor-oriente), es decir, cuenta con vista hacia la zona habitacional en su colindancia posterior, por lo que incumple lo previsto en la Norma Complementaria General del Programa multicitado; ver imágenes siguientes. -----



Inmueble objeto de investigación

Límite de la zona habitacional

Vista de los ventanales y balcones existentes en el costado oriente del inmueble colindantes con la zona habitacional  
Fuente: Imágenes obtenidas del sobrevuelo de dron de fecha 31 de enero de 2022





**Expediente: PAOT-2018-3346-SOT-1445  
y acumulado PAOT-2020-2538-SOT-602**

Asimismo, se identificó que el predio cuenta con una restricción frontal en el costado sur-poniente de 10.60 metros y en el costado nor-poniente de 9.32 metros; y una restricción posterior en el costado sur-oriente de 2.80 metros y en el costado nor-oriente de 5.60 metros; no obstante lo anterior, la restricción frontal del costado nor-poniente y la restricción posterior del costado sur-oriente no se apegan a lo establecido en el Programa Parcial aplicable, toda vez que este especifica una restricción mínima de 10 m y 3.5 m, respectivamente; ver imagen siguiente. -----

**Imagen de Planta del inmueble y de las restricciones frontal y posterior**



Imagen en la que se observan las restricciones existentes, obtenida mediante vuelo de dron de fecha 31 de enero de 2022

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, toda vez que la edificación ejecutada en el predio en cuestión, no se apegan a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, particularmente respecto a las restricciones frontales y posteriores y las ventanas y balcones hacia la colindancia (vista hacia la zona habitacional en su colindancia posterior), enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

**2.- En materia de construcción (demolición y obra nueva)**

Al respecto, en una primera visita de reconocimiento de hechos, realizada por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Santa Catarina número 290, colonia Altavista, alcaldía Álvaro Obregón, se constató un predio baldío, delimitado por tapiales metálicos, observando un letrero con la licencia de construcción especial para actividades de demolición con número VU06/028/2018/01. -----

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Entidad mediante oficio AAO/DGODU/18-11-15.002, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón, informó contar con Licencia de Construcción Especial con número VU06/028/2018/01 de fecha 03 de abril de 2018 con vigencia al 02 de julio de 2018, para la demolición total de un inmueble de un nivel con una superficie por demoler de 287.33 m<sup>2</sup>. ----

Posteriormente, se realizaron reconocimientos de hechos por personal adscrito a esta Entidad en los que se constató una edificación de cuatro niveles, totalmente concluida, sin que se observara ocupación del inmueble





**Expediente: PAOT-2018-3346-SOT-1445  
y acumulado PAOT-2020-2538-SOT-602**

cuyo cuerpo principal se encuentra remetido respecto al alineamiento. Asimismo, en la colindancia posterior se constató un muro preexistente, el cual fue demolido parcialmente. -----

En razón de lo anterior, mediante oficio AAO/DGODU/0157/2021, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón informó contar con Registro de Manifestación de Construcción tipo 'B' con número de folio AOB-1591-2019 con vigencia del 28 de febrero de 2019 al 28 de febrero de 2022, para obra nueva, consistente en la construcción de 4 niveles de altura, con desplante de 375.54 m<sup>2</sup> (62.3%), área libre de 227.46 m<sup>2</sup> (37.7%), superficie de construcción sobre nivel de banquetta 1,431.77 m<sup>2</sup> y superficie de construcción bajo nivel de banquetta 508.44 m<sup>2</sup>, tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 20772-151CAHE18D, de fecha 18 de junio de 2018, que se traduce en lo siguiente: -----

	Zonificación aplicable conforme al Programa Parcial "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac"	Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-1591-2019 (obra nueva)
Uso	Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Oficinas Corporativas sin comercio	Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Oficinas Corporativas sin comercio
Superficie del terreno	603 m <sup>2</sup>	603 m <sup>2</sup>
Niveles	-----	4
Altura	14 m	14 m
Área libre	211.05 m <sup>2</sup> (35%)	227.46 m <sup>2</sup> (37.7%)
Superficie de desplante	391.95 m <sup>2</sup> (65%)	375.54 m <sup>2</sup> (62.3%)
Superficie de construcción sobre nivel de banquetta	1,567.8 m <sup>2</sup> (considerando 4 niveles)	1,431.77 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción bajo nivel de banquetta no cuantificable	-----	508.44 m <sup>2</sup>
Superficie total de construcción	-----	1,940.21 m <sup>2</sup>

De lo anterior se desprende que las actividades de demolición y construcción que se llevaron a cabo en el predio objeto de la presente denuncia contaron con Licencia de Construcción Especial y Registro de Manifestación de Construcción de conformidad con lo establecido en los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

No obstante lo anterior y como se especificó en el apartado de ventanas en colindancia, la obra objeto de denuncia cuenta en el costado oriente con ventanales y balcones hacia la zona habitacional (costado nor-oriental), es decir, cuenta con vista hacia la zona habitacional en su colindancia posterior, por lo que incumple lo previsto en la Norma Complementaria General del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac". -----

En este sentido, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón considerar, ante una solicitud del propietario de autorización de Uso y Ocupación, negarla, hasta en tanto la obra se apegue a la Norma Complementaria General del Programa Parcial aplicable al predio, de conformidad en el artículo 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

Por otra parte, es de señalar que las actividades de construcción contaron con el dictamen técnico y autorización correspondiente emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Instituto Nacional de Antropología e Historia, respectivamente, por encontrarse en área de conservación patrimonial sujeta a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4; sin embargo, en la autorización número 234/18 emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia se especifica que deberá conservarse el muro de colindancia con valor patrimonial ubicado en el predio. -----





**Expediente: PAOT-2018-3346-SOT-1445  
y acumulado PAOT-2020-2538-SOT-602**

En razón de lo anterior, en el reconocimiento de hechos realizado el día 31 de enero de 2022 **se constató la demolición parcial del muro ubicado en la colindancia posterior del predio** en cuestión, por lo que corresponde a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, ejecutar visita de inspección e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, toda vez que dicho muro es considerado de valor patrimonial, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató que en el predio ubicado en Calle Santa Catarina número 290, Colonia Altavista, Alcaldía Álvaro Obregón, se realizó la demolición del inmueble preexistente para llevar a cabo la edificación de una obra nueva de 4 niveles, cuyo cuerpo principal se encuentra remetido respecto al alineamiento y cuenta con balcones y ventanas en su colindancia posterior. Asimismo, en la colindancia posterior se constató un muro preexistente con valor patrimonial, el cual fue demolido parcialmente. -----

2. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano 'San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac' del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, establece que al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación: HUPOCC 14m/35% (Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Oficinas Corporativas sin Comercio, 14 metros máximo de altura, 35% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para Oficinas Privadas se encuentra permitido; asimismo, **prevé que las nuevas construcciones para uso no habitacional no podrán tener vista de sus ocupantes hacia la zona habitacional en su colindancia posterior y deberán mantener restricción de 3.5 m en la colindancia posterior y 10 m al frente, conforme a lo señalado en la Norma Complementaria General y la Norma de Periférico, respectivamente.** -----

3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, emitió Licencia de Construcción Especial para trabajos de demolición número VU06/028/2018/01 para un inmueble de 287.33 m<sup>2</sup> y Registro de Manifestación de Construcción tipo 'B' de folio AOB-1591-2019, para obra nueva, tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 20772-151CAHE18D, para una **obra consistente en la construcción de 4 niveles de altura, con desplante de 375.54 m<sup>2</sup> (62.3%), área libre de 227.46 m<sup>2</sup> (37.7%), superficie de construcción sobre nivel de banquetta 1,431.77 m<sup>2</sup> y superficie de construcción bajo nivel de banquetta 508.44 m<sup>2</sup>.** -----

4. Se cuenta con oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2693/2018 emitido por la entonces Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y autorización número 234/18 emitida por la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en los que **se autorizó la realización de un proyecto de obra nueva para edificio de oficinas de 4 niveles (14 metros de altura), debiendo conservar el muro de colindancia con valor patrimonial.**

5. Se identificó **que en el plano arquitectónico clave A-5 denominado corte A-A'** (escala 1:75) que forma parte del Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-1591-2019, se indicó una altura total del inmueble de 15.07 metros (12.97 metros al piso terminado de azotea y 2.1 metros del cubo de escaleras); no obstante, la altura cuantificada omite el peralte de los elementos estructurales, por lo que **de la medición**





**Expediente: PAOT-2018-3346-SOT-1445  
y acumulado PAOT-2020-2538-SOT-602**

realizada con la escala referida se obtuvo una altura total de 16.50 metros, es decir, la sumatoria de la altura de los entresijos de los 4 niveles es de 13.60 metros y la altura del cubo de escaleras de 2.90 metros. -----

6. La obra objeto de denuncia cuenta en el costado oriente con ventanales y balcones hacia la zona habitacional (costado nor-oriental); asimismo, se identificó que el predio cuenta con una restricción frontal en el costado sur-poniente de 10.60 metros y en el costado nor-poniente de 9.32 metros; y una restricción posterior en el costado sur-oriental de 2.80 metros y en el costado nor-oriental de 5.60 metros; por lo que incumple con la Norma Complementaria General y la Norma de Periférico del Programa Parcial de Desarrollo Urbano 'San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac' del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al contar con vista hacia la zona habitacional en su colindancia posterior y no respetar las restricciones mínimas posterior y frontal establecidas en dicho Programa. -----

7. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, toda vez que las actividades que se llevan a cabo en el predio en cuestión no se apegan a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, particularmente respecto a las restricciones frontales y posteriores y las ventanas y balcones hacia la colindancia (vista hacia la zona habitacional en su colindancia posterior), enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

8. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 4 niveles de altura y del análisis realizado al plano arquitectónico clave A-5 (escala 1:75), **el inmueble cuenta con una altura total de 16.50 metros, es decir, 13.60 metros al piso terminado de azotea y 2.90 metros de la altura del cubo de escaleras; por lo que se adecua a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac"** que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, así también al Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial y la autorización emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

9. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón considerar, ante una solicitud del propietario de autorización de Uso y Ocupación, negarla, hasta en tanto la obra se apegue a la Norma Complementaria General del Programa Parcial aplicable al predio, de conformidad en el artículo 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

10. Corresponde a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, ejecutar visita de inspección e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes conforme a derecho corresponda, toda vez que el muro ubicado en la colindancia posterior del predio objeto de investigación, es considerado de valor patrimonial y esta Subprocuraduría constató su demolición parcial, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

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





**Expediente: PAOT-2018-3346-SOT-1445  
y acumulado PAOT-2020-2538-SOT-602**

----- **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, a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RMGG/EARV