



**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1333-SOT-489 y
acumulado PAOT-2015-2706-SOT-1091**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 2015

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1333-SOT-489 y acumulado PAOT-2015-2706-SOT-1091, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de abril de 2015, personas que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces vigente Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), impacto urbano e impacto ambiental por la obra que se lleva a cabo en el predio ubicado en Avenida Insurgentes número 1921, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de mayo de 2015. ---

Con fecha 21 de septiembre de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces vigente Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció 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) y ambiental (ruido y vibraciones) por la obra que se lleva a cabo en el predio ubicado en Avenida Insurgentes número 1921, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 8 de octubre de 2015. ---

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1333-SOT-489 y
acumulado PAOT-2015-2706-SOT-1091**

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), construcción (obra nueva), impacto urbano e impacto ambiental (ruido y vibraciones), como es la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 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

A.- Fusión de predios

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató que en la totalidad del predio se realizan actividades de construcción siendo que en aproximadamente $\frac{3}{4}$ partes del mismo se realiza el armado de columnas a partir del nivel de banquetta, toda vez que los sótanos ya se encuentran habilitados, y en la porción restante, la cual se encuentra colindante con el predio ubicado en Jaime Nunó número 101, se realizan trabajos de excavación. -----

Al respecto, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de mayo de 2011, refiere en la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales en su apartado de Vialidades Inter Delegacionales, que para Avenida de los Insurgentes (en su tramo comprendido de Barranca del Muerto a Eje 10 Sur- Calle Loreto), supuesto en el que se ubica el presente caso, **solo se autorizarán fusiones en el caso de que el predio resultante tenga un frente mínimo de 40 metros.** -----

Es de mencionar que la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales es una norma de naturaleza especial, ya que regula un área específica, esto es el caso de Avenida de los Insurgentes en su tramo comprendido entre Barranca del Muerto hasta Eje 10 Sur- Calle Loreto, por lo que de conformidad con el criterio de especialidad *lex specialis derogat generalem*, esta priva sobre la Norma General de Ordenación número 3, referente a la fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional. -----

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1333-SOT-489 y
 acumulado PAOT-2015-2706-SOT-1091**

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se tiene que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón emitió Licencia de Fusión de Predios folio 0534-2014 de fecha 19 de marzo de 2014, para los predios ubicados en Jaime Nunó números 111 y 113 con superficies 394.425 m² y 397.155 m², respectivamente y Avenida Insurgentes Sur número 1921 con superficie de 1,232.53 m², resultando una superficie de terreno de **2,024.11 m² con dos frentes, uno de 31.10 m y otro de 64.90 m**, lo que se aprecia en las siguientes imágenes: -----

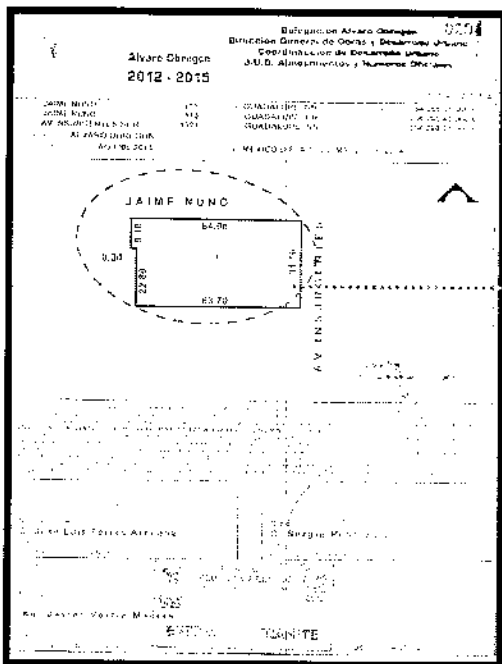


Imagen 1: Licencia de Fusión de Predios folio 0534-2014 de fecha 19 de marzo de 2014.

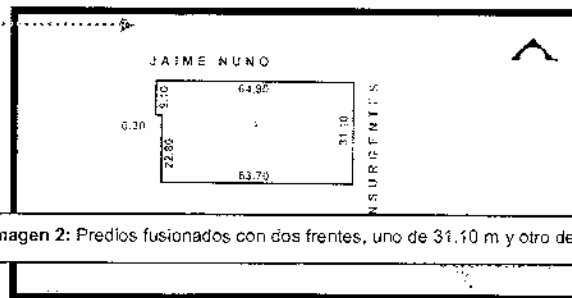


Imagen 2: Predios fusionados con dos frentes, uno de 31.10 m y otro de 64.90 m.

Posteriormente, dicha Dirección General emitió la Licencia de Fusión folio 1746-2015 de fecha 23 de abril de 2015, para los predios ubicados en Jaime Nunó número 109 con superficie 900.00 m² y Avenida Insurgentes Sur número 1921 con superficie de 2,024.11 m² resultando una superficie de terreno de **2,294.11 m² con dos frentes, uno de 31.10 m y otro de 88.90 m**, lo que se aprecia en las siguientes imágenes: -----

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1333-SOT-489 y
acumulado PAOT-2015-2706-SOT-1091**

113 es de 900.00 m², 394.425 m² y 397.155 m², respectivamente y la superficie del predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1921 es de 1,232.53 m² resultando un total de superficie de terreno de **2,294.11 m²**. -----

Al respecto, a cada predio referido le aplica, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón vigente, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de mayo del 2011, lo siguiente: -----

Predio	Superficie del predio	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles	Viviendas
			m ²	%	m ²	%			
Jaime Nunó 109	900.00	H 2/60/R(500)	540	60	360	40	720	2	2
Jaime Nunó 111	394.425	H 2/60/R(500)	236.655	60	157.77	40	315.54	2	1
Jaime Nunó 113	397.155	H 2/60/R(500)	238.293	60	158.862	40	317.724	2	1
Avenida Insurgentes Sur 1921	1,232.53	H 2/60/R(500)	739.518	60	493.012	40	986.024	2	2
Total	2,294.11		1,754.466		1,169.64		2,339.288		

Predio	Superficie del predio	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles	Viviendas
			m ²	%	m ²	%			
Jaime Nunó 109	900.00	H 2/60/R(500)	540	60	360	40	720	2	2
Jaime Nunó 111	394.425	H 2/60/R(500)	236.655	60	157.77	40	315.54	2	1
Jaime Nunó 113	397.155	H 2/60/R(500)	238.293	60	158.862	40	317.724		1
Avenida Insurgentes Sur 1921	1,232.53	HM 15/20/Z (Norma de Ordenación sobre Vialidad)	246.506	20	986.024	80	14,790.36	15	De acuerdo a Proyecto
Total	2,294.11		1,261.451		1,662.66		16,143.624		

Adicionalmente, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de mayo del 2011, a los predios referidos les aplica la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales en su apartado de Vialidades Inter delegacionales que para Avenida de los Insurgentes en su tramo comprendido de Barranca del Muerto a Eje 10 Sur- Calle Loreto, establece que **cuando dos o más predios se fusionen, se mantendrá la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originales fusionadas establecidas en el Programa.**

No obstante lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Entidad se desprende para los predios ubicados en Calle Jaime Nunó números 111 y 113 y Avenida Insurgentes número 1921 se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio **27494-151OREL14** de fecha 02 de mayo de

 Jefe de Departamento de Planeación Urbana y
 Desarrollo Urbano
 Dirección de Planeación Urbana y
 Desarrollo Urbano
 Subsecretaría de Planeación Urbana y
 Desarrollo Urbano
 Secretaría de Desarrollo Urbano y
 Movilidad

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1333-SOT-489 y
acumulado PAOT-2015-2706-SOT-1091**

2014 y Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio **30223-151FAMO15** de fecha 11 de mayo de 2015, en los cuales se certifica la aplicación de la zonificación **H 2/60/R(500)** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda cada 500 m² de la superficie del terreno), superficie máxima de construcción de **1,619.288 m²** y la zonificación **HM 15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida Insurgentes en su tramo C'-D' de Barranca del Muerto a Calle Loreto, con superficie máxima de construcción **24,289.32 m²**, para una superficie de predio de **2,024.11 m²**, siendo que solo se podrá elegir una de las zonificaciones aplicables. -----

Asimismo, para los predios ubicados en Calle Jaime Nunó números 109, 111 y 113 y Avenida Insurgentes número 1921 se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio **29491-151OLER15** de fecha 18 de mayo de 2015, en el cual se certifica la aplicación de la zonificación **H 2/60/R(500)** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda cada 500 m² de la superficie del terreno), superficie máxima de construcción de **2,339.288 m²** y la zonificación **HM 15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida Insurgentes en su tramo C'-D' de Barranca del Muerto a Calle Loreto, con superficie máxima de construcción **35,089.32 m²**, para una superficie de predio de **2,924.11 m²**, siendo que solo se podrá elegir una de las zonificaciones aplicables. -----

De lo anterior se desprende que los predios investigados fueron motivo de una fusión, por lo que les correspondería mantener la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón vigente para cada una de las partes originales fusionadas, es decir, que para el predio de Avenida Insurgentes Sur número 1921, le corresponde la zonificación **H 2/60/R(500)** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda cada 500 m² de la superficie del terreno) con una superficie máxima de construcción de **986.024 m²**, o en caso de que opte por la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida Insurgentes la zonificación **HM 15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), con una superficie máxima de construcción permitida de **14,790.36 m²**; al predio ubicado en Jaime Nunó número 109, le corresponde la **H 2/60/R(500)** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda cada 500 m² de la superficie del terreno) con una superficie máxima de construcción de **720.00 m²**; al predio ubicado en Jaime Nunó número 111, le corresponde

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1333-SOT-489 y
acumulado PAOT-2015-2706-SOT-1091**

la H 2/60/R(500) (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda cada 500 m² de la superficie del terreno) con una superficie máxima de construcción de **315.54 m²** y al predio ubicado en Jaime Nunó número 113, le corresponde la H 2/60/R(500) (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda cada 500 m² de la superficie del terreno) con una superficie máxima de construcción de **317.724 m²**, siendo la suma de las superficies máximas de construcción permitidas entre los cuatro predios de **16,143.624 m²**, esto de conformidad con la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales.

Sin embargo, el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio **27494-151OREL14** de fecha 02 de mayo de 2014 y el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio **30223-151FAMO15** de fecha 11 de mayo de 2015 señalan una superficie máxima de construcción de **24,289.32 m²**; así como el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio **29491-151OLER15** de fecha 18 de mayo de 2015 señala una superficie máxima de construcción de **35,089.32 m²**, siendo que ambos otorgan a todos los predios fusionados la zonificación **HM 15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida Insurgentes en su tramo C'-D' de Barranca del Muerto a Calle Loreto, **incumpliendo** con la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales en su apartado de Vialidades Inter Delegacionales para Avenida de los Insurgentes en su tramo comprendido entre Barranca del Muerto hasta Eje 10 Sur- Calle Loreto, la cual establece que **cuando dos o más predios se fusionen, se mantendrá la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originales fusionadas establecidas en el Programa**, siendo que la superficie total de construcción de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente es de **16,143.624 m²**, en consecuencia lo señalado en los Certificados no se apega a la zonificación aplicable.

En razón de lo anterior, los predios ubicados en Calle Jaime Nunó números 109, 111 y 113 y Avenida Insurgentes número 1921, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, incumplen con la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales en su apartado de Vialidades Inter delegacionales que para Avenida de los Insurgentes en su tramo comprendido entre Barranca del Muerto hasta Eje 10 Sur- Calle Loreto, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio **27494-151OREL14** de fecha 02 de mayo de 2014, el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio **30223-151FAMO15** de fecha 11 de mayo de 2015 y el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio **29491-151OLER15** de fecha 18 de mayo de 2015, otorgan a los predios fusionados la zonificación **HM**

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1333-SOT-489 y
acumulado PAOT-2015-2706-SOT-1091**

15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida Insurgentes en su tramo C'-D' de Barranca del Muerto a Calle Loreto y una superficie máxima de construcción de **24,289.32 m²** y **35,089.32 m²**, **respectivamente, las cuales son superiores a lo permitido en cada uno de los predios investigados** y en consecuencia no se apegan a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón. -----

Se insta a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a considerar la información vertida en el presente instrumento a fin de que se valore el dejar sin efectos el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo **folio 27494-151DREL14** de fecha 02 de mayo de 2014, Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo **folio 30223-151FAMO15** de fecha 11 de mayo de 2015 y Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo **folio 29491-151OLER15** de fecha 18 de mayo de 2015. -----

Asimismo, se insta a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) en los predios ubicados Calle Jaime Nunó números 109, 111 y 113 y Avenida Insurgentes número 1921, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, particularmente, respecto a cumplir con el número de niveles máximos, la superficie máxima de construcción y el área libre de construcción mínima permitidos para cada uno por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----

C.- Impacto Urbano

Al respecto, los artículos 76 y 77 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México mandata que el dictamen de impacto urbano tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano, (entre los que se considera el impacto vial) por alguna obra privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. Asimismo, se requiere dictamen de impacto urbano para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso no habitacional de más de cinco mil metros cuadrados de construcción. -----

En este sentido, derivado de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó que para los predios ubicados en Calle Jaime Nunó números 109, 111 y 113 y Avenida Insurgentes número 1921, Colonia Guadalupe Inn,

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1333-SOT-489 y
acumulado PAOT-2015-2706-SOT-1091**

Delegación Álvaro Obregón cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-5722-2014, para la construcción de una obra nueva consistente en oficinas en 3 niveles de altura con una superficie a construir sobre nivel de banqueta (cuantificable) de 4,556.06 m² y 21,551.71 m² de superficie a construir bajo nivel de banqueta (no cuantificable). -----

Asimismo, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó no contar con antecedentes relacionados con Dictamen de Impacto Urbano. -----

En razón de lo anterior, los trabajos de construcción que se realizan en los predios ubicados en Calle Jaime Nunó números 109, 111 y 113 y Avenida Insurgentes número 1921, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, no requieren Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, toda vez que la superficie de construcción cuantificable no rebasa los 5,000 m². -----

2.- En materia de construcción

A.- Obra Nueva

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató que en la totalidad del predio se realizan actividades de construcción siendo que en aproximadamente $\frac{3}{4}$ partes del mismo se realiza el armado de columnas a partir del nivel de banqueta, siendo que los sótanos ya se encuentran habilitados, y en la porción restante, la cual se encuentra colindante con el predio ubicado en Jaime Nunó número 101, se realizan trabajos de excavación; asimismo, se observó un letrero que indica Manifestación de Construcción Tipo B, número de folio AOB-5722-2014, vigente del 19 de diciembre de 2014 al 19 de diciembre de 2017. ----

Derivado de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó que para los predios fusionados cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-5722-2014, vigente del 19 de diciembre de 2014 al 19 de diciembre de 2017, para la construcción de una obra nueva de 3 niveles de altura y 12 sótanos con una superficie total de construcción de 26,107.77 m², para un predio con superficie de 2,024.11 m², registrado con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 27494-151OREL14 de fecha 2 de mayo de 2014, desprendiéndose lo siguiente: -----

ELEMENTOS	Certificado 27494-151OREL14	RMC AOB-5722-2014
<i>Uso</i>	Oficinas	Oficinas
<i>Superficie de terreno</i>	2,024.11 m ²	2,024.11 m ²
<i>Niveles</i>	15	3
<i>Superficie libre</i>	404.822 m ² (20%)	404.85 m ²
<i>Superficie de desplante</i>	1,619.288 m ² (80%)	1,619.26 m ²

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1333-SOT-489 y
acumulado PAOT-2015-2706-SOT-1091**

Construcción Tipo B folio AOB-5722-2014, toda vez que la fusión de predios se realizó posterior al trámite de dicho Registro por lo que la superficie total del predio es de 2,924.11 m² y no 2,024.11 m² como lo señala la Manifestación de Construcción en mención; al respecto, dicha Dirección instauró procedimiento administrativo en materia de construcciones y edificaciones con número de expediente 380/UDVO/2016 mismo que se encuentra en substanciación; por lo que se insta a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón considerar la información vertida en la presente Resolución Administrativa con la finalidad de emitir la Resolución Administrativa que corresponda dentro del procedimiento 380/UOVO/2016. -----

3.- En materia de impacto ambiental

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató que en la totalidad del predio se realizan actividades de construcción siendo que en aproximadamente $\frac{3}{4}$ partes del mismo se realiza el armado de columnas a partir del nivel de banquetta, toda vez que los sótanos ya se encuentran habilitados, y en la porción restante, la cual se encuentra colindante con el predio ubicado en Jaime Nunó número 101, se realizan trabajos de excavación; sin que se constatará emisiones sonoras ni vibraciones. -----

Al respecto, derivado de las gestiones realizadas por esta Entidad, se tiene que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, cuenta con expediente DEIA-MG-126/2014, integrado con motivo de la autorización en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto denominado "Insurgentes Jaime Nunó", para el cual se emitió la Resolución Administrativa SEOEMA/OGRA/DEIA/011083/2014, de fecha 21 de noviembre de 2014, que contiene la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la construcción, operación y mantenimiento de un edificio de 15 niveles de altura sobre nivel de banquetta, de los cuales la planta baja será destinada a comercio, 12 niveles para oficinas y 2 niveles para cuartos técnicos y maquinaria con una superficie a construir de 21, 230.59 m²; así como la construcción de 12 sótanos con superficie a construir de 22,288.71 m² en un predio con superficie total de 2,024.11 m². Dicha autorización fue tramitado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 27494-151OREL14 de fecha 2 de mayo de 2014, el cual incumple con la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales en su apartado de Vialidades Inter Delegacionales para Avenida de los Insurgentes en su tramo comprendido de Barranca del Muerto a Eje 10 Sur- Calle Loreto. -----

No obstante lo anterior, dicha Dirección informó que la Resolución en mención se encuentra sujeta a juicio de nulidad IV-71710/2014 seguido ante la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México. -----

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1333-SOT-489 y
acumulado PAOT-2015-2706-SOT-1091**

En virtud de lo anterior, se insta a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, de ser procedente, a considerar la información vertida en esta Resolución Administrativa, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo base de expedición de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/011083/2014 incumple con la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales en su apartado de Vialidades Inter Delegacionales y particularmente la zonificación establecida para dichos predios. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1921, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón le corresponde la zonificación H 2/60/R(500) (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda cada 500 m² de la superficie del terreno), así como la zonificación HM 15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida Insurgentes en su tramo C'-D' de Barranca del Muerto a Calle Loreto. Asimismo, a los predios ubicados en Jaime Nunó números 109, 111 y 113, les corresponde la zonificación H 2/60/R(500) (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda cada 500 m² de la superficie del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón vigente. -
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató que en la totalidad del predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1921 se realizan actividades de construcción siendo que en aproximadamente ¾ partes del mismo se realiza el armado de columnas a partir del nivel de banquetta, toda vez que los sótanos ya se encuentran habilitados, y en la porción restante, la cual se encuentra colindante con el predio ubicado en Jaime Nunó número 101, se realizan trabajos de excavación; cabe señalar que no se observó elemento alguno que divida el predio por lo que se trata de uno solo. -----
3. Para el predio objeto de la denuncia se cuenta con la Licencia de Fusión de Predios folio 0534-2014 de fecha 19 de marzo de 2014 que autoriza la fusión de los predios ubicados en Calle Jaime Nunó números 111 y 113 y Avenida Insurgentes número 1921; posteriormente mediante la Licencia de Fusión folio 1746-2015 de fecha 23 de abril de 2015 se autoriza la fusión del predio ubicado en Jaime Nunó número 109, resultando un predio con superficie de 2,294.11 m²; sin embargo, no se cuenta con antecedentes de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial posterior a la fusión del 23 de abril de 2015. -----

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1333-SOT-489 y
acumulado PAOT-2015-2706-SOT-1091**

4. Los predios investigados, incumplen con la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales en su apartado de Vialidades Inter delegacionales que para Avenida de los Insurgentes en su tramo comprendido de Barranca del Muerto a Eje 10 Sur- Calle Loreto establece que **cuando dos o más predios se fusionen, se mantendrá la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originales fusionadas establecidas en el Programa**, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio **27494-151OREL14** de fecha 02 de mayo de 2014 y Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio **30223-151FAMO15** de fecha 11 de mayo de 2015, señalan una superficie máxima de construcción de **24,289.32 m²** y el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio **29491-151OLER15** de fecha 18 de mayo de 2015 señala una superficie máxima de construcción de **35,089.32 m²**, siendo que ambos otorgan a los predios fusionados la zonificación **HM 15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida Insurgentes en su tramo C'-D' de Barranca del Muerto a Calle Loreto, **por lo que la superficie total de construcción es superior a lo permitido para cada uno de los predios investigados** y en consecuencia no se apegan a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón. -----
5. Se insta a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México considerar la información vertida en el presente instrumento a fin de que se valore el dejar sin efectos el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio **27494-151OREL14** de fecha 02 de mayo de 2014, Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio **30223-151FAMO15** de fecha 11 de mayo de 2015 y Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio **29491-151OLER15** de fecha 18 de mayo de 2015. -----
6. Se insta a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) en los predios ubicados Calle Jaime Nunó números 109, 111 y 113 y Avenida Insurgentes número 1921, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, principalmente, respecto a cumplir con el número de niveles máximos, la superficie máxima de construcción y el área libre de construcción mínima permitidos para cada uno por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1333-SOT-489 y
acumulado PAOT-2015-2706-SOT-1091**

7. Los trabajos de construcción que se realizan en los predios motivo de denuncia, no requieren Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, toda vez que la superficie de construcción cuantificable no rebasa los 5,000 m². -----
8. Los predios investigados, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-5722-2014, vigente del 19 de diciembre de 2014 al 19 de diciembre de 2017, para la construcción de una obra nueva de 3 niveles de altura y 12 sótanos con una superficie total de construcción de 26,107.77 m², con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 27494-151OREL14 de fecha 2 de mayo de 2014; el cual incumple con la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales en su apartado de Vialidades Inter Delegacionales para Avenida de los Insurgentes en su tramo comprendido de Barranca del Muerto a Eje 10 Sur- Calle Loreto que establece que **cuando dos o más predios se fusionen, se mantendrá la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originales fusionadas establecidas en el Programa.** -----
9. Se insta a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, considerar la información vertida en la presente Resolución Administrativa con la finalidad de valorar el inicio de las acciones que considere para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-5722-2014. -----
10. La Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón cuenta con procedimiento administrativo en materia de construcciones y edificaciones con número de expediente 380/UDVO/2016; por lo que se insta a dicha Dirección General considerar la información vertida en la presente Resolución Administrativa con la finalidad de emitir la Resolución Administrativa que corresponda dentro del procedimiento en comento. -----
11. Los predios motivo de la denuncia cuentan con Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/011083/2014 de fecha 21 de noviembre de 2014, sin embargo esta se encuentra sujeta a juicio de nulidad IV-71710/2014 seguido ante la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México. –
12. Se insta a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, considerar la información vertida en el presente instrumento a fin de que se valore el dejar sin efectos la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/011083/2014, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo base de expedición de la dicha Resolución Administrativa incumple con la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1333-SOT-489 y
acumulado PAOT-2015-2706-SOT-1091**

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

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: -----

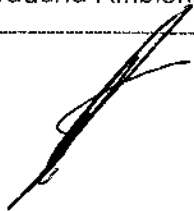
RESUELVE -----

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 la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica ambas de la Delegación Álvaro Obregón, y a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

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 por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----


JEL/NAW/B/RMGG