

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-109-SOT-78

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 MAY 2025

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-AO-109-SOT-78, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 10 de enero de 2022, la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, instruyó el inicio de investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia urbana y ambiental por las obras derivadas de la ejecución de la Constitución del Polígono de Actuación mediante el sistema de Actuación Privado para los predios ubicados en Calle Boulevard Adolfo Ruiz Cortines números 3333 y 3555, colonia San Jerónimo Aculco, Alcaldía La Magdalena Contreras con cuentas catastrales 075_195_02 y 075_553_25, misma que se radicó en esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2021-AO-109-SOT-78, mediante Acuerdo de fecha 03 de Enero de 2022. -----

Para la atención de la investigación se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

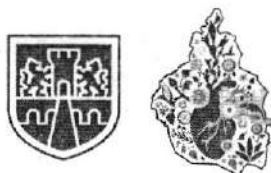
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Programa General de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones todos instrumentos para la Ciudad de México y **vigentes al momento de la substanciación de la investigación**, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras. -----

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 construcción (obra nueva).-----

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-109-SOT-78

las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las normas de ordenación**. -----

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 16 y 17 de su Reglamento, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana 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 de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano**. -----

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que **el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo**, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, entiendo como tales, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

Finalmente, **el artículo 89 de la referida Ley**, prevé que las constancias, **certificados**, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido **celebrados mediando error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública**. También podrá revocarlos 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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-109-SOT-78

Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

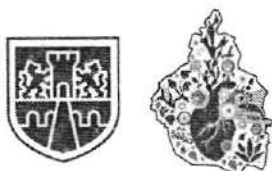
En adición a lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo a construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente; mientras que el artículo 48 del mismo Reglamento establece que para registrar la manifestación de construcción de una obra, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad de cumplir con el citado Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Asimismo, el artículo 76 del citado Reglamento refiere 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 conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, se desprende lo siguiente: a los predios ubicados en Calle Boulevard Adolfo Ruiz Cortines números 3333 y 3555, colonia San Jerónimo Aculco, Alcaldía La Magdalena Contreras, les aplica la zonificación **HM/8/40/A** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad A: 1 vivienda cada 33 m² de terreno) y **HM/12/40/A** (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad A: 1 vivienda cada 33 m² de terreno), que les concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Periférico (parámetro poniente) Tramo "A-A" de Avenida San Jerónimo a Camino a Santa Teresa.-----

Información General		Ubicación del Predio																																									
Cuenta Catastral																																											
Dirección																																											
Calle y Número:	BLVD ADOLFO RUIZ CORTINES 2373																																										
Colonia:	SAN JERÓNIMO ACAPULCO																																										
Código Postal:	10400																																										
Superficie del Predio:	216 m ²	2009 © Ciudadmex, s de cv Predio Seleccionado																																									
<p>NOTACIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN: NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS. La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</p>		<p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>																																									
<p>Zonificación</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Uso del Suelo 1:</th> <th>Niveles:</th> <th>Altura:</th> <th>% Área Libre</th> <th>M2 mín. Vivienda:</th> <th>Densidad</th> <th>Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)</th> <th>Número de Viviendas Permitidas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitación: Medio</td> <td>3</td> <td>4.5</td> <td>40</td> <td>0</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>		Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas	Habitación: Medio	3	4.5	40	0	100%	100%	7	<p>Vialidades:</p> <p>Localización: Periférico (Parámetro Poniente) Corredor: A - A' de: Av. San Jerónimo a: Camino a Santa Teresa</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Torres:</th> <th>Altura:</th> <th>M2 mín. Vivienda:</th> <th>Incremento Est. %:</th> <th>Retiroamiento</th> <th>Parámetro</th> <th>Densidad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Uso del Suelo: Habitación Medio (v. Tabla de Uso)</td> <td>12</td> <td>4.5</td> <td>0</td> <td>50</td> <td>10</td> <td></td> <td>Al Una Vivienda cada 33.0 m² de terreno</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">% Área Libre:</td> <td>40</td> <td>Superficie Máx. de Construcción (Sujeta a Restricciones*)</td> <td>150%</td> <td>Nº. de Viviendas Permitidas</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>			Torres:	Altura:	M2 mín. Vivienda:	Incremento Est. %:	Retiroamiento	Parámetro	Densidad	Uso del Suelo: Habitación Medio (v. Tabla de Uso)	12	4.5	0	50	10		Al Una Vivienda cada 33.0 m ² de terreno		% Área Libre:		40	Superficie Máx. de Construcción (Sujeta a Restricciones*)	150%	Nº. de Viviendas Permitidas	7
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas																																				
Habitación: Medio	3	4.5	40	0	100%	100%	7																																				
	Torres:	Altura:	M2 mín. Vivienda:	Incremento Est. %:	Retiroamiento	Parámetro	Densidad																																				
Uso del Suelo: Habitación Medio (v. Tabla de Uso)	12	4.5	0	50	10		Al Una Vivienda cada 33.0 m ² de terreno																																				
	% Área Libre:		40	Superficie Máx. de Construcción (Sujeta a Restricciones*)	150%	Nº. de Viviendas Permitidas	7																																				

Fuente: (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

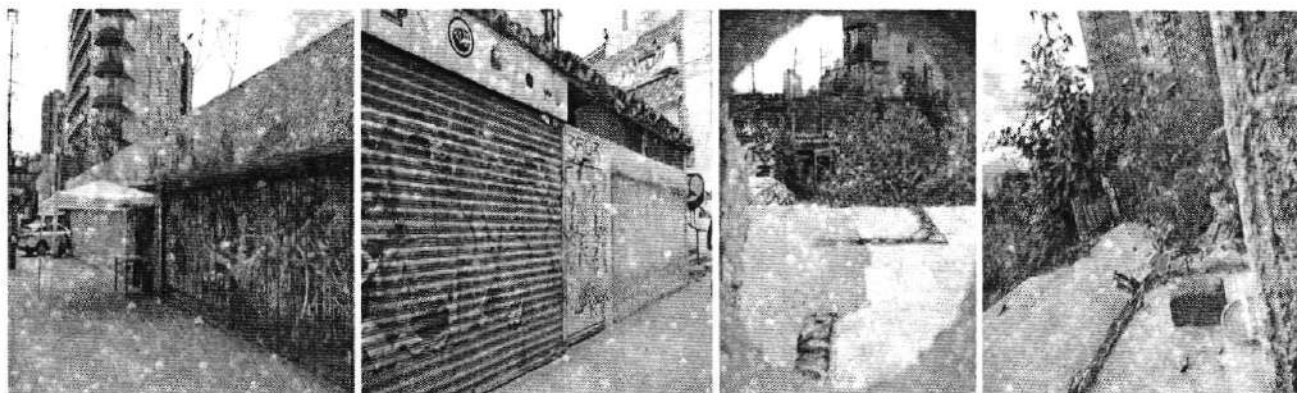
EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-109-SOT-78

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral							
Dirección							
Calle y Número: PERIFÉRICO SUR 1555							
Colonia: SAN JERÓNIMO ACULCO							
Código Postal: 10400							
Superficie del Predio: 948 m ²							
<small>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN. NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</small>		<small>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</small>					
Zonificación							
Uso del Suelo:	Niveles:	Altura:	No. Área Libre:	H2 mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones):	Número de Viviendas Permitidas:
Medio Urbano Mixto	8	40	0	0	Alguna vivienda cada 13.0 m ² de terreno	4069	26

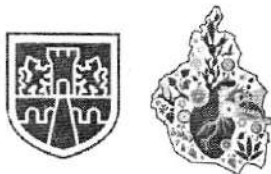
Validades							
Localización: Periférico (Parámetro Periférico)							
Corredor: A - A'							
De: Av. San Jerónimo a: Camino a Santa Teresa							
	Niveles	Altura	H2 mín. Vivienda	Incremento Estac. No.	Parametrismo	Parametrismo	Densidad
Uso de Suelo: Medio Urbano Mixto	12	40	0	50	10		A(Una vivienda cada 13.0 m ² de terreno)
de Área Libre			40	Superficie Máx. de Construcción (Sujeta a restricciones)	60%	No. de Viviendas Permitidas	26

Fuente: (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>

Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó el predio marcado con el número 3333, delimitado por barda, en el que no se observó ninguna actividad constructiva, al interior se observó el crecimiento de maleza sobre el terreno, no se constató maquinaria ni trabajadores en su interior, como se muestra a continuación.



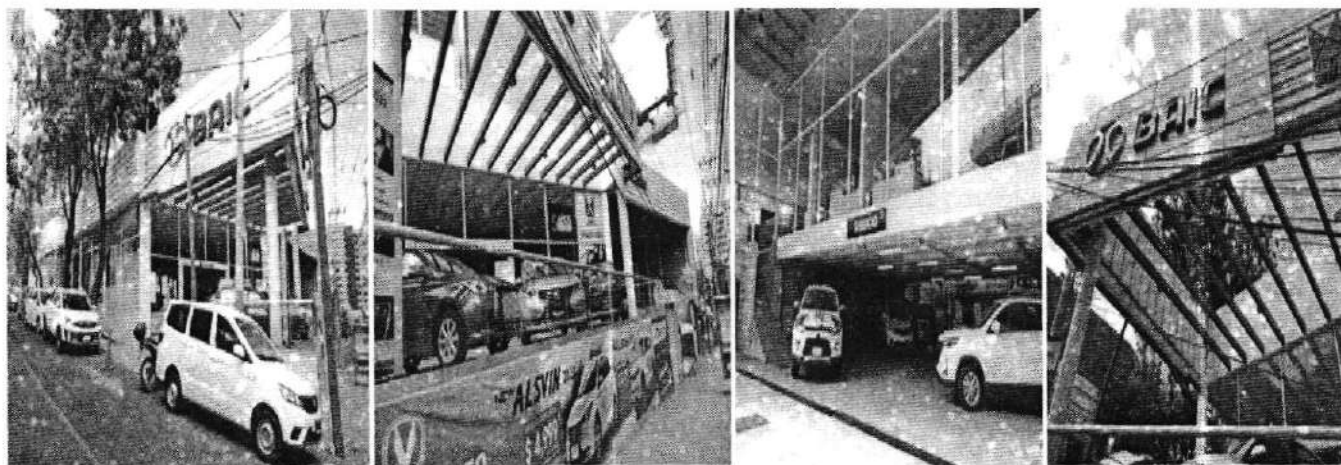
Fuente: PAOT



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-109-SOT-78

Asimismo, ubicados en el segundo predio marcado con el número 3555, se constató el funcionamiento de una agencia automotriz denominada "BAIC", sin observar ninguna actividad constructiva, como a continuación se muestra. -----

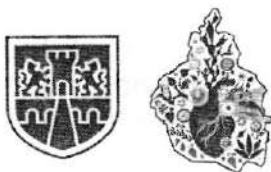


Fuente: PAOT

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-009590-2022, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía La Magdalena Contreras, informar si para los predios investigados cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción; a lo que dicha Dirección General mediante oficio **LMC/DGODU/2488/2022**, informó que para el predio ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 3333, colonia San Jerónimo Aculco cuenta con las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción RMCB/009/17 con fecha 31 de mayo de 2017 y vigencia al 31 de mayo de 2020, para la construcción de 3 sótanos, 4 niveles, en un predio con 1,355 m² de superficie, 4,178.37 m² de superficie máxima de construcción, de los cuales 4,018.44 m² son bajo nivel de banquetta y 159.93 m² sobre nivel de banquetta, y con 1,184.03 m² de superficie de área libre. -----
- Expedición de Constancias de Alineamientos y Números Oficiales con folios CANO/457/16 de fecha 28 de septiembre de 2016 y CANO/209/2021 de fecha 06 de septiembre de 2021. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio número 68767-151VEMA 16, de fecha 18 de octubre de 2016. -----
- Memoria Descriptiva. -----
- Informe del Proyecto. -----

Con lo que respecta al **predio ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 3555**, colonia San Jerónimo Aculco, únicamente **se localizó** Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio CANO/443/2019, de fecha 7 de octubre de 2019. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-109-SOT-78

No obstante, dicho Registro de Manifestación de Construcción no ha sido ejecutado, toda vez que como ya se refirió en el predio ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines números 3333, Colonia San Jerónimo Aculco, Alcaldía La Magdalena Contreras, no se constataron trabajos de obra nueva al momento de la emisión de la presente, aunado a que el mismo ya no es vigente. -----

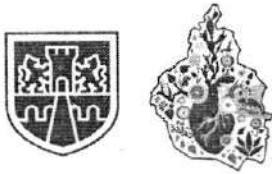
Por cuanto a lo informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía La Magdalena Contreras, y el proyecto constructivo de la Manifestación de Construcción folio RMCB/009/2017, para la construcción de 3 sótanos, 4 niveles, en un predio con 1,355 m² de superficie, 4,178.37 m² de superficie máxima de construcción, de los cuales 4,018.44 m² son bajo nivel de banqueteta y 159.93 m² sobre nivel de banqueteta, y con 1, 184.03 m² de superficie de área libre, para el predio ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines números 3333, Colonia San Jerónimo Aculco, Alcaldía La Magdalena Contreras, al momento no requiere contar con Manifestación de Impacto Ambiental. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-300/300-05535-2022, se solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, (ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México) informar si cuenta con Dictamen de Impacto Urbano positivo vigente, tramitado al amparo del Dictamen para Constitución del Polígono de Actuación con número de oficio SEDUVI/DGOU/D-POL/004/2021 de fecha 29 de marzo de 2021, para los predios de interés. Al respecto dicha Dirección General informó que una vez realizada la búsqueda en los archivos que obran en esa Dirección y con los datos proporcionados **no se localizó información.** -----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-02163-2023, se solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, (ahora) informar si cuenta con Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades en vías Primarias y de Acceso Controlado y si cuenta con Dictamen de Impacto Urbano positivo vigente tramitado para para los predios de interés. -----

Al respecto, dicha Dirección General mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/0538/2023, informó que localizó la siguiente información: -----

- Oficio S-34/SEDUVI/711/2021 de fecha 16 de noviembre de 2021, identificado con folio de registro AFVP2021-048 del Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades en Vías Primarias y de Acceso Controlado, respecto al predio ubicado en calle Adolfo Ruiz Cortines número 3333, colonia San Jerónimo Aculco, Alcaldía La Magdalena Contreras, en el que se solicitó cumplir con diversas disposiciones y en caso de incumplimiento en la integración, evaluación y seguimiento, se procederá a dar de baja el registro. -----
- Se **localizó** un Dictamen de Impacto Urbano **en sentido negativo** respecto al predio ubicado en calle Adolfo Ruiz Cortines número 3333, colonia San Jerónimo Aculco, Alcaldía La Magdalena Contreras. Asimismo informó que **no localizo información** respecto al predio ubicado en calle Adolfo Ruiz Cortines número 3555, colonia San Jerónimo Aculco, Alcaldía La Magdalena Contreras.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-109-SOT-78

Por otro lado, mediante medios electrónicos la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó del oficio SEDUVI/DGPU/1017/2023, de fecha 8 de mayo de 2023, del que se desprende lo siguiente: -----

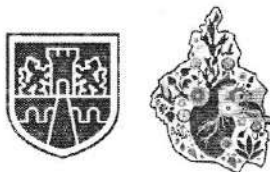
- Mediante oficio S-34/SEDIVI/711/2021 de fecha 16 de noviembre de 2021 se emitió el Aviso de Registro al "Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México" con folio de registro **AFVP2021-048** con **vigencia al 22 de noviembre de 2022** el cual **estaba condicionado** al cumplimiento de diversas disposiciones. En consecuencia, se llevó a cabo el análisis correspondiente al proyecto que nos ocupa detectando que a la fecha **no ha dado cumplimiento a las condicionantes señaladas en la misión del Acuerdo**.-----
- Por lo anterior, **se constituye la baja del registro** del "Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México", por lo cual el folio de registro **AFVP2021-048 se declara concluido** por parte de esa Secretaría.-----

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-02151-2023, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si cuenta con Registro para la realización del Proyecto de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México para los predio de interés, si emitió autorización de impacto ambiental y si el particular presentó ante esa Dirección General, Aviso de Inicio de Obra. -----

Por lo anterior, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/001650-2023, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que se localizaron los siguientes antecedentes en materia de impacto ambiental: -----

- Formato de Registro Condicionado para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México con folio de registro VPAC/44-OMA-HM/2021 de fecha 24 de noviembre de 2021, para el proyecto denominado "Periférico 3333", ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 3333, colonia San Jerónimo Aculco, Alcaldía La Magdalena Contreras.-----
- Expediente administrativo DEIAR-MG-23451/2018, que contiene el acuerdo Administrativo de Baja de Expediente SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/02025/2021, de fecha 29 de abril de 2021, en el que esa **DGEIRA acordó la baja del expediente por desatención de prevención y falta de información**, para el proyecto denominado "Periférico 3333", ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 3333, colonia San Jerónimo Aculco, Alcaldía La Magdalena Contreras.-----

Ahora bien, en el expediente se cuenta con el oficio SEDUVI/DGOU/1452/2021, mediante el cual la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó lo siguiente: -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

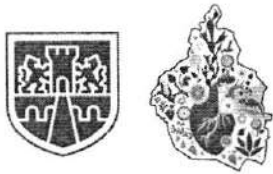
CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-109-SOT-78

- Se localizó antecedente de una solicitud de Constitución del Polígono de Actuación, para los predios ubicados en calle Boulevard Presidente Adolfo Ruiz Cortines número 3333 y 3555, colonia San Jerónimo Aculco, Alcaldía La Magdalena Contreras, registrada con número de folio 70368-61SCAL17, la cual se resolvió como Procedente de conformidad con lo establecido en el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado con número de folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/023/2018 y el acuerdo por el que se aprueba dicho Dictamen con número de folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/023/2018, ambos de fechas 27 de marzo de 2018. -----
- Desistimiento por parte del apoderado legal del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación con número de oficio a la solicitud SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/023/2018 de fecha 27 de marzo de 2018 y oficio SEDUVI/DGOU/0260/2021 de fecha 19 de marzo de 2021 se declaró la Conclusión de la Solicitud de Constitución del Polígono de Actuación y como consecuencia quedó sin efectos el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado con número de folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/023/2018 y el acuerdo por el que se aprueba dicho Dictamen con número de folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/023/2018, ambos de fechas 27 de marzo de 2018. -----
- Adicionalmente a lo anterior, informó que mediante el Dictamen con número de oficio SEDUVI/DGOU/D-POL/004/2021 y el acuerdo con número de oficio SEDUVI/DGOU/A-POL/004/2021, ambos de fechas 29 de marzo de 2021, signados por el Director General de Ordenamiento Urbano y el entonces Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México respectivamente, se autorizó la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado para los predios ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines números 3333 y 3555, Colonia San Jerónimo Aculco, Alcaldía La Magdalena Contreras, para un proyecto con las siguientes características: -----

Dirección de los predios	Superficie de los predios	Uso del Suelo	Área libre mínima	Área máxima de desplante	Sup. Máx. Construcción	Niveles
	m ²		m ²	m ²	m ²	
Boulevard Presidente Adolfo Ruiz Cortines número 3333	1,355.00	Habitación al Mixto	356.10	998.90	14,191.41	Hasta 31 (treinta y uno)
Boulevard Presidente Adolfo Ruiz Cortines número 3555	813.00	Habitación al Mixto	511.10	301.90	410.50 S.N.B	Hasta 1 (uno)
					301.90 B.N.B Habitables	
Total	2,168.00	-----	867.20	1,300.80	14,903.81	-----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-109-SOT-78

En relación con lo anterior, y de la información que obra en el expediente de mérito se tiene que conforme al Programa General de Desarrollo Urbano publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el 31 de diciembre de 2003, **la constitución de polígonos de actuación solo se permiten dentro de las Áreas de Actuación con potencial de desarrollo y potencial de reciclamiento.** Como se muestra a continuación.

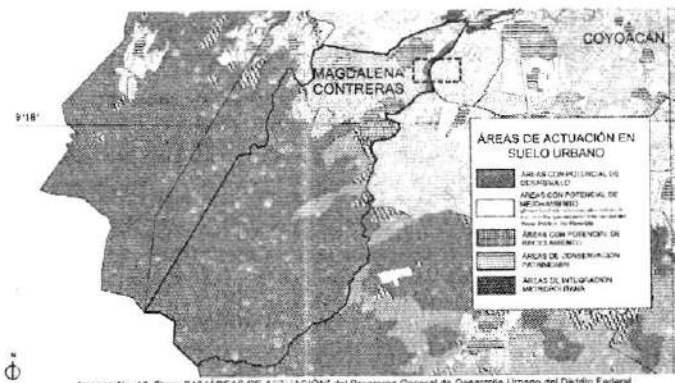


Imagen No. 15. Plano E12 "ÁREAS DE ACTUACIÓN" del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Asimismo, conforme al Programa General de Desarrollo Urbano publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el 31 de diciembre de 2003, así como al Decreto de delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 21 de enero de 2005, los predios localizados en Boulevard Presidente Adolfo Ruiz Cortines números 3333 y 3555, colonia San Jerónimo Aculco, Alcaldía La Magdalena Contreras, **se encuentran dentro de las Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo.**-----

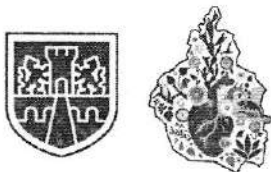
Conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras publicado el 28 de enero de 2005, las Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo y Potencial de Reciclamiento no aplican dentro de su territorio, por tanto los predios localizados en Boulevard Presidente Adolfo Ruiz Cortines números 3333 y 3555, colonia San Jerónimo Aculco, Alcaldía La Magdalena Contreras deberán estar sujetos a lo dispuesto por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, que establece que los polígonos de actuación se pueden constituir dentro de las Áreas de Actuación con potencial de desarrollo y potencial de reciclamiento. En razón de lo anterior los predios objeto de investigación, **son susceptibles de la constitución de polígonos de actuación.** Como se muestra a continuación.-----



Imagen No. 16. Verificación del Plano E12 "ÁREAS DE ACTUACIÓN" del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Sección Adolfo Ruiz Cortines número 3333 Sección Adolfo Ruiz Cortines número 3555

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 55-5265 0780 ext 13011 o 13321



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-109-SOT-78

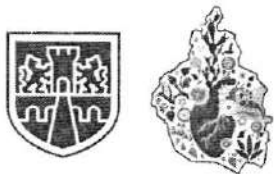
Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300 05618-2022, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si emitió autorización en materia de Impacto Ambiental tramitada al amparo del Dictamen para Constitución del Polígono de Actuación con número de oficio SEDUVI/DGOU/D-POL/004/2021 de fecha 29 de marzo de 2021 o algún otro tramitado para los predios de interés, a lo que dicha Dirección General mediante oficio SEDEMA GEIRA/SAJAOC/004011/2022, informó que localizó los siguientes antecedentes en materia de impacto ambiental:-----

- Expediente DEIA-DCA-0419/2016 folio de ingreso 05650/2016 para el predio ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 3333, colonia San Jerónimo Aculco, integrado con motivo de la presentación de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental de fecha 10 de marzo de 2016, con motivo de la realización del **proyecto** denominado "Periférico 3333", consistente en la ampliación y modificar. Demolición de Edificio de oficinas, no teniendo vegetación dentro y fuera del predio. -----
- Expediente DEIA-DCA-2202/2017 folio de ingreso 20414/2017 para el predio ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 3333, colonia San Jerónimo Aculco, integrado con motivo de la presentación de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental de fecha 16 de octubre de 2017, con motivo de la realización del **proyecto** denominado "Estacionamiento", consistente en la construcción. El proyecto contará de un estacionamiento con semisótano y 2 sótanos b.n.b. y un nivel en planta baja s.n.b. desplantado en 159.93 m² sobre un terreno con superficie de 1355.00 m². No existen arboles al interior ni exterior del predio.-----

Al respecto, con fecha 4 de septiembre de 2024 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó otro reconocimiento de hechos en los predios objeto de investigación en el que se observó que el predio marcado con el número 3333, se encuentra delimitado por barda, sin constatar actividades constructivas, el predio tiene crecimiento de plantas herbáceas sobre el terreno, no se constató maquinaria ni trabajadores en su interior, como se muestra a continuación.-----



FUENTE: PAOT

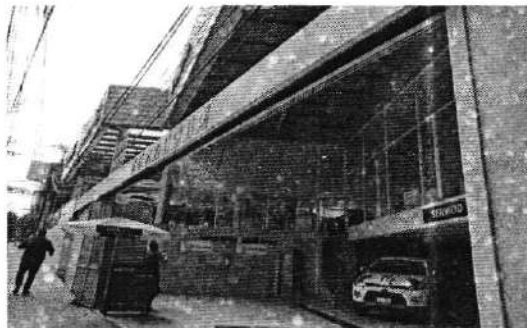


**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

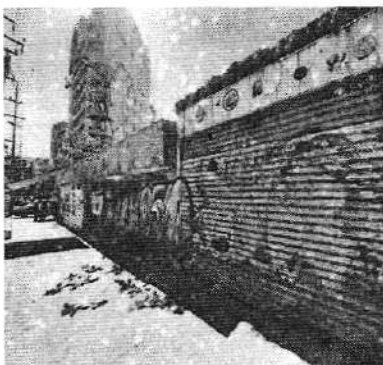
EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-109-SOT-78

Asimismo, ubicados en el segundo predio marcado con el número 3555, se constató el funcionamiento de una agencia automotriz denominada "BAIC", sin observar ninguna actividad constructiva, al interior se observaron clientes y área de demostración de vehículos, como a continuación se muestra.-----

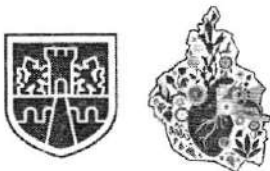


FUENTE: PAOT

Finalmente con fecha 7 de febrero de 2025 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó nuevo reconocimiento de hechos en los predios objeto de investigación en el que se observó el predio marcado con el número 3333, tiene tres frentes correspondientes a Callejón Oaxaca al norte, Boulevard Adolfo Ruiz Cortines al oriente, y Avenida Oaxaca al Sur, sin observar actividades de obra en el sitio. Como se muestra a continuación.-----



FUENTE: PAOT



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

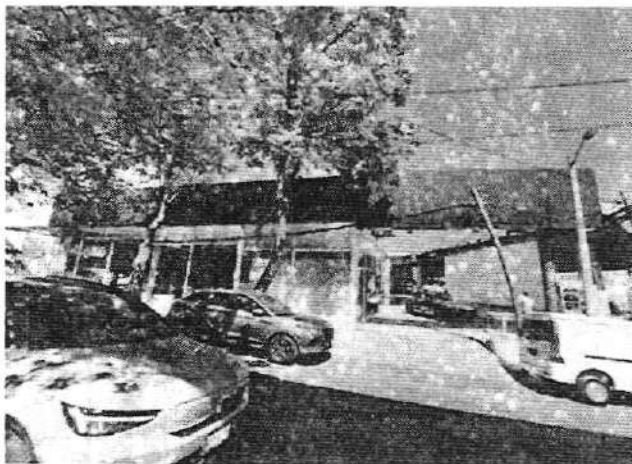
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-109-SOT-78

En el mismo sentido, ubicados en el segundo predio marcado con el número 3555, se constató un predio con dos frentes correspondientes a Boulevard Presidente Adolfo Ruiz Cortines y calle Tihuatlán, en el que se desplanta un establecimiento mercantil con denominativo "MOTORNATION", mismo que se encuentra en funcionamiento y en el que no se observan trabajos de obra. Como se muestra a continuación.-----



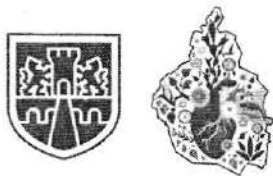
FUENTE: PAOT

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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 84 primer párrafo del reglamento de la Ley Orgánica citada y 327 fracción II y 403 del código de procedimiento civiles de la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

Tel. 55-5265 0780 ext 13011 o 13321

Página 12 de 14



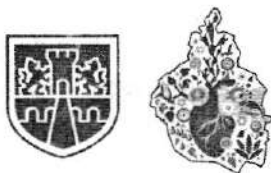
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-109-SOT-78

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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. A los predios ubicados en Calle Boulevard Adolfo Ruiz Cortines números 3333 y 3555, colonia San Jerónimo Aculco, Alcaldía La Magdalena Contreras, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, les aplica la zonificación **HM/8/40/A** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad A: 1 vivienda cada 33 m² de terreno) y **HM/12/40/A** (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad A: 1 vivienda cada 33 m² de terreno), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Periférico (parámetro poniente) Tramo "A-A" de Avenida San Jerónimo a Camino a Santa Teresa.-----
2. Para los predios ubicados en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines números 3333 y 3555, Colonia San Jerónimo Aculco, Alcaldía La Magdalena Contreras, con cuentas catastrales 075_195_02 y 075_553_25, se autorizó la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado para los predios ubicados en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines números 3333 y 3555, Colonia San Jerónimo Aculco, Alcaldía La Magdalena Contreras. -----
3. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en los predios ubicados en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines números 3333 y 3555, Colonia San Jerónimo Aculco, Alcaldía La Magdalena Contreras, no se constató la ejecución de alguna obra en proceso, se identificó un predio baldío con crecimiento de maleza (3333) y en el otro (3555), existe un establecimiento con denominativo "MOTORATION", mismo que se encuentra en funcionamiento y en el que no se observaron trabajos de obra. -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía La Magdalena Contreras, no cuenta con proyecto de construcción tramitado al amparo del polígono de actuación. -----
5. Conforme al Programa General de Desarrollo Urbano, así como al Decreto de delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano ambos del entonces Distrito Federal, a los predios localizados en Boulevard Presidente Adolfo Ruiz Cortines números 3333 y 3555, colonia San Jerónimo Aculco, Alcaldía La Magdalena Contreras, **se encuentran dentro de las Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo.** -----
6. Los predios localizados en Boulevard Presidente Adolfo Ruiz Cortines números 3333 y 3555, colonia San Jerónimo Aculco, Alcaldía La Magdalena Contreras deberán estar sujetos a lo dispuesto por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, que establece que los polígonos de actuación se pueden constituir dentro de las Áreas de Actuación con potencial de desarrollo y potencial de reciclamiento. En razón de lo anterior los predios objeto de investigación, **son susceptibles de la constitución de polígonos de actuación.**-----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-109-SOT-78

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

Así lo proveyó y firma el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

BGM/MTG