



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 NOV 2019**

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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3453-SOT-1334, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 21 agosto de 2019, 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, ejerciendo 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), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Gustavo Campa número 60, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdos de fecha 5 de septiembre de 2019.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó reconocimiento de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, 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 85 de su Reglamento.

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, las anteriores para la Ciudad de México.

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

#### 1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **E/3/30** (Equipamiento, 3 niveles máximos de altura, 30% de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.

Adicionalmente, le aplica la **Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General**, la cual establece lo siguiente:



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3453-SOT-1334

"(...)

Con la aplicación de esta Norma de Ordenación Particular, se estará en posibilidad de promover la construcción de nuevo **Equipamiento e Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General** (EIUPG), así como consolidar y reconocer los existentes, a través de la implementación de actividades complementarias que garanticen la prestación y acceso de estos servicios por parte de la población.

Los predios considerados para EIUPG promovidos por el Gobierno del Distrito Federal y que se encuentren en Suelo Urbano y en Suelo de Conservación, obtendrán el uso de suelo requerido, y en el caso de los que se ubiquen en Suelo de Conservación, llevarán a cabo, el procedimiento que determine la Secretaría del Medio Ambiente, asimismo se deberá verificar la correspondencia de la solicitud con los instrumentos normativos que apliquen en el mismo; adicionalmente en caso, de que aplique en Áreas de Conservación Patrimonial, tanto en Poblados Rurales como en Suelo de Conservación, contará con la opinión de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y aplicará con los siguientes lineamientos:

En el caso de nuevo EIUPG, se podrá optar por la sustitución de la zonificación existente a zonificación E (Equipamiento) en Suelo Urbano y ER (Equipamiento Rural), en Suelo de Conservación, considerando el número de niveles y el porcentaje de área libre de acuerdo al proyecto requerido; siempre y cuando, corresponda a acciones y/o proyectos de gobierno para el mejoramiento de la calidad de vida de la población y sea en inmuebles propiedad del Gobierno del Distrito Federal.

En el caso de consolidación y reconocimiento del EIUPG se plantea el mejoramiento y la modernización de los inmuebles dedicados a estos usos, que se localizan en el plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", así como aquéllos que no lo están pero que operan como tal, sin importar la zonificación en que se encuentren, podrán optar por la modernización de sus edificaciones, realizar ajustes parciales y/o totales e incluso seleccionar cualquier Uso del Suelo Permitido, correspondiente a la clasificación E (Equipamiento) y ER (Equipamiento Rural), de la Tabla de Usos de Suelo del presente Programa.

En ambos casos (obra nueva o mejoramiento), podrán modificar el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), sujetándose a las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias; así como, del dictamen de Estudio de Impacto Urbano, Ambiental o Urbano - Ambiental, que el proyecto en su caso requiera, conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Ley Ambiental del Distrito Federal y los reglamentos respectivos. (...)".

Ahora bien, derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapias metálicas en cuyo interior se desplanta un cuerpo constructivo de 5 niveles en obra negra. Asimismo, se observó un letrero con los siguientes datos: "12895-151-GAAN18 – 4 DE ABRIL DE 2018; NORMA DE ORDENACIÓN PARTICULAR PARA EQUIPAMIENTO SOCIAL Y/O DE INFRAESTRUCTURA Y DE INTERES GENERAL; MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA SEDEMA/DGRA/DEIA/008771/2017 – 3 DE AGOSTO DE 2017; DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO SEDUVI GAU.18 DEIU/016/2018 – 5 DE ABRIL 2018".



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3453-SOT-1334

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra; al respecto, el representante legal del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, persona moral propietaria del inmueble, así como el Director Responsable de Obra número 1266, mediante escrito recibido en esta Entidad el día 31 de octubre de 2019, presentaron un CD con 10 archivos con escaneos de diversas documentales en formato PDF y copia simple, entre otras, de las siguientes:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12895-151GAAN18, de fecha 4 de abril de 2018, el cual certifica las zonificaciones **H/2/60/7(500)** (Habitacional, 2 niveles de construcción, 60% mínimo de área libre y Densidad Restringida: una vivienda cada 500.00 m<sup>2</sup>) y **E/3/30** (Equipamiento, 3 niveles máximos de altura, 30% de área libre), además refiere que le aplica la **Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General**, la cual le concede el siguiente aprovechamiento:

Uso	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie Máxima de Construcción	Superficie de Construcción S.N.M.B.	Superficie de Construcción B.N.M.B.
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Oficinas y servicios	5	464.28 (11.09%)	3,722.52 (88.91%)	38,207.44	19,556.66	18,650.78

- Manifestación de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/008771/2017 de fecha 3 de agosto de 2017, favorable para el proyecto denominado "Edificio INFONAVIT", para la edificación de 5 niveles sobre nivel de banqueta con una superficie de construcción cuantificable de 16,297.45 m<sup>2</sup>, con un desplante de 3,722.52 m<sup>2</sup> (88.91%) y 464.28 m<sup>2</sup> (11.09%) de área libre, condicionado a diversas medidas de prevención, mitigación y compensación ambiental;
- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número de folio SEDUVI/DGAU/1260/2018 DGAU.18/DEIU/016/2018, de fecha 5 de abril de 2018, para la construcción de un edificio de oficinas del Instituto del Fondo de Vivienda Nacional para los Trabajadores, para un proyecto de 5 niveles sobre nivel de banqueta con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 17,856.70, desplantado en 3,722.52 m<sup>2</sup> y 462.28 m<sup>2</sup> de área libre, condicionado a cumplir con medidas de integración, mitigación y compensación urbana.

En ese tenor, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta realizada a la plataforma web, <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go> Consulta tu Certificado de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de la cual se constató la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 12895-151GAAN18, de fecha 4 de abril de 2018.

Por último, si bien es cierto que existe un incremento sustancial respecto al potencial constructivo, es importante mencionar que la **Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General**, permite modificar el uso de suelo, el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), el porcentaje de área libre, así como el número de niveles permitidos, cuando se trata de proyectos de gobierno para el mejoramiento de la calidad de vida de la población y sea en inmuebles propiedad del Gobierno del Distrito Federal.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3453-SOT-1334

Dicho lo anterior, en materia de desarrollo urbano (**zonificación**), se concluye que el proyecto que se realiza en el predio de mérito, consistente en la construcción de un inmueble de 5 niveles de altura, con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 19,556.66 m<sup>2</sup>, 464.28 m<sup>2</sup> (11.09%) de área libre, para oficinas del INFONAVIT, se adecua al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12895-151GAAN18, de fecha 4 de abril de 2018, el cual se acoge a la Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General. Por lo que hasta el momento de la emisión de la presente resolución administrativa no se advierten incumplimientos en materia de desarrollo urbano.

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, vigilar el cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y condicionantes establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio SEDUVI/DGAU/1260/2018 DGAU.18/DEIU/016/2018, previo a la liberación de condicionantes en términos del artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y remitir a esta Entidad el resultado de actuación.

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previo a la liberación de las condicionantes establecidas en la Autorización en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/008771/2017, corroborar el cumplimiento de todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación y compensación, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, antes de autorizar el uso y ocupación corroborar el cumplimiento de las medidas de integración urbana y condicionantes establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio SEDUVI/DGAU/1260/2018 DGAU.18/DEIU/016/2018 y en la Autorización en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/008771/2017, enviando el resultado de su actuación a esta Entidad.

## 2.- En materia de construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató se constató un predio delimitado por tapiales metálicos en cuyo interior se desplanta un cuerpo constructivo de 5 niveles en obra negra, se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RAOC/3808/2019, con vigencia del 3 de junio de 2019 hasta el día del 3 de junio de 2022.

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra; al respecto, el representante legal del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, persona moral propietaria del inmueble, así como el Director Responsable de Obra número 1266, mediante escrito recibido en esta Entidad el día 31 de octubre de 2019, presentaron un CD con 10 archivos con escaneos de diversas documentales en formato PDF y copia simple, entre otras, de las siguientes:

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1626-2017, de fecha 3 de abril de 2019;
- Manifestación de Construcción tipo "C" número RAOC/3808/2019, con vigencia del 3 de junio de 2019 hasta el día del 3 de junio de 2022, registró en el que se asentó lo siguiente:

J  
S  
J



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3453-SOT-1334

Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Construcción sobre nivel de banqueta	Número de Niveles	Uso	Cajones de estacionamiento
4,186.80 m <sup>2</sup>	3,342.89 m <sup>2</sup> (79.80%)	843.91m <sup>2</sup> (20.20 %)	15,563.27m <sup>2</sup>	5	Oficinas Públicas	529

- 20 Planos arquitectónicos;
- Memoria Descriptiva Arquitectónica;
- Estudio de Mecánica de Suelos y Geotécnico;
- Constancia de Publicitación Vecinal folio 3987-2018, de fecha 1 de abril de 2019.

Es importante resaltar que la existencia de dichas documentales fueron corroboradas por esta Subprocuraduría, con la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, las cuales coinciden en todas sus partes.

Expuesto lo anterior, **se concluye que los trabajos de construcción ejecutados en el predio objeto de denuncia cuentan con la Manifestación de Construcción tipo "C" número RAOC/3808/2019 vigente al 3 de junio de 2022, para un proyecto consistente en la edificación de 5 niveles con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 15,563.27 m<sup>2</sup>, con un desplante de 3,342.89 m<sup>2</sup> (79.80%) y 843.91 m<sup>2</sup> (20.20 %) de área libre;** proyecto que se aadecua al aprovechamiento que le establece el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12895-151GAAN18, de fecha 4 de abril de 2018.

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "C" número RAOC/3808/2019.

Cabe señalar que del 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 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Gustavo Campa número 60, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación E/3/30 (Equipamiento, 3 niveles máximos de altura, 30% de área libre). Le aplica la Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General, la cual le permite modificar el uso de suelo, el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), el porcentaje de área libre, así como el número de niveles permitidos, cuando se trata de proyectos de gobierno, conforme al Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón.

Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12895-151GAAN18, de fecha 4 de abril de 2018, el cual se acoge a la Norma de Ordenación Particular para Equipamiento



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3453-SOT-1334

Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General, para el aprovechamiento de 5 niveles sobre nivel de banqueta, superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 19,556.66 m<sup>2</sup>, con un desplante de 3,722.52 m<sup>2</sup> (88.91%) y 464.28 m<sup>2</sup> (11.09%) de área libre. -----

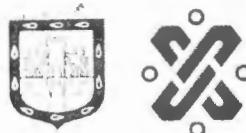
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 5 niveles en obra negra. El proyecto en ejecución cuenta con las siguientes documentales: -----

- Manifestación de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/008771/2017 de fecha 3 de agosto de 2017, favorable para el proyecto denominado "Edificio INFONAVIT", para la edificación de 5 niveles sobre nivel de banqueta con una superficie de construcción cuantificable de 16,297.45 m<sup>2</sup>, con un desplante de 3,722.52 m<sup>2</sup> (88.91%) y 464.28 m<sup>2</sup> (11.09%) de área libre, condicionado a diversas medidas de prevención, mitigación y compensación ambiental. -----
- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número de folio SEDUVI/DGAU/1260/2018 DGAU.18/DEIU/016/2018, de fecha 5 de abril de 2018, para la construcción de un edificio de oficinas del Instituto del Fondo de Vivienda Nacional para los Trabajadores, para un proyecto de 5 niveles sobre nivel de banqueta con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 17,856.70, desplantado en 3,722.52 m<sup>2</sup> y 462.28 m<sup>2</sup> de área libre, condicionado a cumplir con medidas de integración, mitigación y compensación urbana. -----
- Manifestación de Construcción tipo "C" número RAOC/3808/2019 vigente al 3 de junio de 2022, para un proyecto consistente en la edificación de 5 niveles con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 15,563.27 m<sup>2</sup>, con un desplante de 3,342.89 m<sup>2</sup> (79.80%) y 843.91 m<sup>2</sup> (20.20 %) de área libre. -----

3. No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, vigilar el cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y condicionantes establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio SEDUVI/DGAU/1260/2018 DGAU.18/DEIU/016/2018, previo a la liberación de condicionantes en términos del artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y remitir a esta Entidad el resultado de actuación. -----

4. Asimismo, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previo a la liberación de las condicionantes establecidas en la Autorización en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/008771/2017, corroborar el cumplimiento de todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación y compensación, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, antes de autorizar el uso y ocupación corroborar el cumplimiento de las medidas de integración urbana y condicionantes establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3453-SOT-1334

SEDUVI/DGAU/1260/2018 DGAU.18/DEIU/016/2018, en la Autorización en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/008771/2017 y que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "C" número RAOC/3808/2019, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

**R E S U E L V E**

**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, a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas de la Ciudad de México; así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón.

**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.

JANC/GP/JEG