



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4953-SOT-1782
Y ACUMULADO PAOT-2020-117-SOT-26

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 JUN 2024**

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4953-SOT-1782 y acumulado PAOT-2020-117-SOT-26, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de diciembre 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, 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) y construcción (obra nueva), esto en el predio ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 4192, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de enero de 2020. -----

Posteriormente, en fecha 06 de enero de 2020, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), esto en el predio ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 4192, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de enero de 2020. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y 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, IV Bis, 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, y 85 de su Reglamento, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4953-SOT-1782
Y ACUMULADO PAOT-2020-117-SOT-26

30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos. Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.-

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), sin embargo, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de impacto urbano e impacto ambiental, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 6o del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), impacto urbano e impacto ambiental, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, y el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, todos de la Ciudad de México.-----

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).

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 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4953-SOT-1782
Y ACUMULADO PAOT-2020-117-SOT-26

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 I, II, III y V 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**. Asimismo, el artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. --

Por otra parte, el artículo 48 de la multicitada 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. -----

El Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, define en el apartado 3 Instrumentos de Fomento, que para hacer efectiva la planeación urbana en la Ciudad de México, es necesario contar con procedimientos de actuación o gestión que articulan territorialmente las estrategias de gobierno y permiten concertar con los sectores social y privado las acciones e inversiones en obras y servicios, de acuerdo con las políticas y lineamientos que consignent los programas de desarrollo urbano. -----

Ahora bien, el Programa General en comento, establece en su apartado 3.1.1 Polígono de Actuación, que se podrán delimitar y constituir los Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación señaladas por el Programa General, estos instrumentos, **permiten relocalizar usos y destinos del suelo y aplicar la relotificación**, los cuales se aplican a través de Sistemas de Actuación Social, Privada y por Cooperación para el fomento y concertación de acciones, vinculados y regulados por la Administración Pública, dando prioridad a aquellos proyectos con una orientación social. **Este instrumento es susceptible de aplicación en Áreas con Potencial de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo**, para optimizar el aprovechamiento del suelo urbano con los usos e intensidad de construcción permitidos, de acuerdo a lo que señala la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4953-SOT-1782
Y ACUMULADO PAOT-2020-117-SOT-26

La Ley de desarrollo urbano de la Ciudad de México define a los polígono de actuación como una superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, que se determina en los Programas a solicitud de la Administración Pública, o a solicitud de los particulares, para la realización de proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos.-----

Al respecto, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, publicada el 15 de julio de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), establece en su artículo 76, que los polígonos de actuación se pueden constituir **por un predio** o dos o más predios colindantes, en cuyo caso será necesario presentar una manifestación ante la Secretaría, por parte del o los propietarios del o los inmuebles ubicados en el mismo, así como por el perito en desarrollo urbano; y por dos o más predios no colindantes, en cuyo caso deberán ser autorizados por la Secretaría, por medio de un dictamen. -----

En comparación con lo anterior, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, establece que se podrán constituir Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación, señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano. Estos instrumentos se aplican a través de Sistemas de Actuación que pueden ser de tipo social, privado o por cooperación, para el fomento y concertación de acciones, y son susceptibles de aplicación en áreas con potencial de reciclamiento y con potencial de desarrollo, para optimizar el aprovechamiento del Suelo Urbano con los usos e intensidad de construcción permitidos, de acuerdo a lo que señala la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento. ----

En los Polígonos de Actuación para la ejecución de proyectos específicos, se puede aplicar la relotificación y la relocalización de los usos y destinos del suelo dentro del mismo, sin rebasar los límites máximos permitidos de intensidad de construcción para cada uno de los usos permitidos.-----

El artículo 109 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano establece que: "El acuerdo por el que se apruebe la constitución del Polígono de Actuación determinará el sistema de actuación que debe llevarse a cabo dentro del Polígono y los nuevos lineamientos en términos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano". -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-4953-SOT-1782
Y ACUMULADO PAOT-2020-117-SOT-26**

Por otro lado, el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que las constancias, certificados, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/2/70/R** (Habitacional, 2 Niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre, Densidad Restringida: 1 vivienda por cada 1,000 m² de la superficie del terreno). -----

Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) Tramo A – B de: Av. Observatorio a: Paseo del Pedregal, aplicándole a cada uno la zonificación **HM/15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles de altura máxima, 20% de área libre mínima, Densidad Z: (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). -----

Ahora bien, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron trabajos de construcción de dos cuerpos constructivos de 8 y 9 niveles de altura con la preparación de varillas de acero para la edificación de niveles adicionales. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado. -----

En respuesta a lo anterior, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio objeto de investigación, presentó escrito en fecha 31 de enero de 2020, en el cual realiza diversas



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4953-SOT-1782
Y ACUMULADO PAOT-2020-117-SOT-26

manifestaciones, presentando como medio probatorio copia del Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con folio 24956-151GAJO19, de fecha 21 de junio de 2019, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual certifica la zonificación **H/2/70/R** (Habitacional, 2 Niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre, Densidad Restringsida: 1 vivienda por cada 1,000 m² de la superficie del terreno); así como la zonificación **HM/15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles de altura máxima, 20% de área libre mínima, Densidad Z: (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), tal y como se muestra en la siguiente tabla: -----

Domicilio	Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo - Folio	Superficie del Terreno	Zonificación Conforme al PDDU - Álvaro Obregón	Zonificación Conforme Norma de Ordenación por Vialidad
Blvd. Adolfo Ruiz Cortines No. 4192	24956-151GAJO19	2,188.45 m ²	H/2/70/R	HM/15/20/Z

Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con folio 24956-151GAJO19, de fecha 21 de junio de 2019.

Por otra parte, en dicho documento se certifica el Dictamen para la Constitución de Polígono de Actuación mediante el Sistema Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/036/2018, de fecha 23 de abril de 2018. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/036/2018, con el cual se aprobó la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema Privado, de fecha 23 de abril de 2018, para el predio investigado. Dentro del mismo Dictamen se realizó un análisis, desprendiéndose a partir la zonificación (conforme a la Norma de Ordenación por Vialidad), el área de desplante, el área libre y la superficie máxima de construcción, tal y como se muestra en la siguiente tabla: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4953-SOT-1782
Y ACUMULADO PAOT-2020-117-SOT-26

Domicilio	Zonificación	Superficie del Terreno	Área de Desplante	Área Libre	Niveles	Superficie Máxima de Construcción (Cuantificable)
Blvd. Adolfo Ruiz Cortines No. 4192	HM/15/20/Z (Por Norma de Vialidad)	2,188.45 m ² (100%)	1,750.76 m ² (80%)	437.69 m ² (20%)	15	26,261.40 m ²

Tabla de superficies del predio investigado conforme a la zonificación aplicable.

Por lo que, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autorizo en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/036/2018, de fecha 23 de abril de 2018, la siguiente relocalización de los usos y destinos en el predio investigado: -----

Domicilio	Zonificación	Superficie del Terreno	Área Máxima de Desplante	Área Libre Mínima	Niveles	Superficie Máxima de Construcción	Densidad
Blvd. Adolfo Ruiz Cortines No. 4192	Habitacional Mixto	2,188.45 m ² (100%)	1,285.82 m ² (58.75%)	902.63 m ² (41.25%)	29	26,184.48 m ² S.N.B	Z

Polígono de actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/036/2018, de fecha 23 de abril de 2018.

En este sentido, al realizar el análisis del dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/036/2018, mediante el cual se constituyó el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, se desprende que para el predio investigado, el polígono de actuación tiene como fin disminuir el área de desplante de 1,750.76 m² a 1,285.82 m², lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 902.63 m², relocalizando 9,585.03 m² de potencial de desarrollo, de los primeros 15 niveles, hacia los niveles 16 al 29 y azotea, manteniendo en todo momento los 26,261.40 m² de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación, tal y como se muestra a continuación: -----

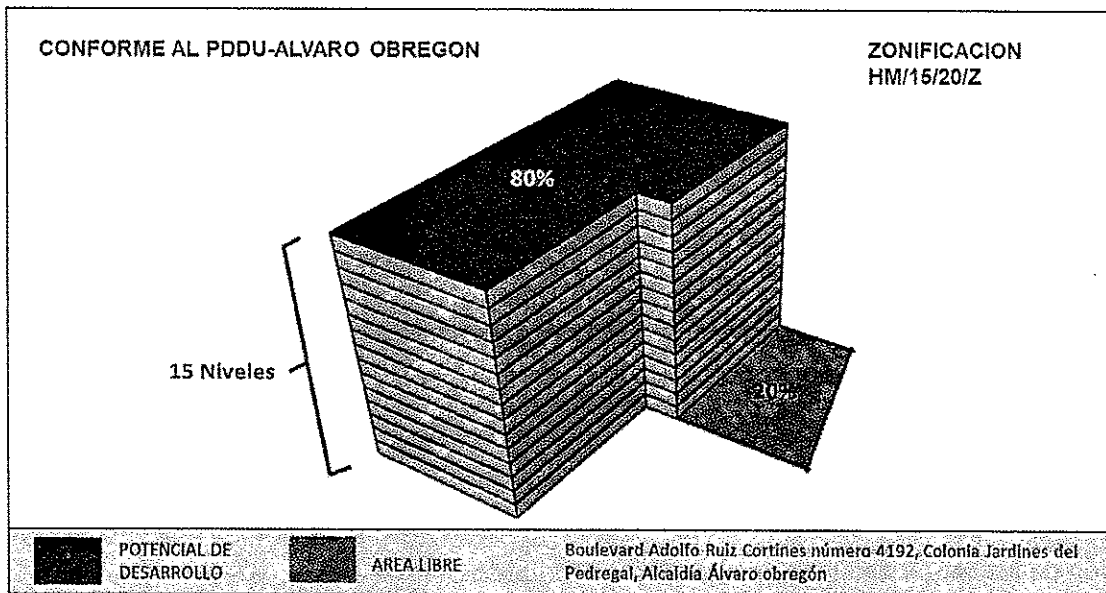


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

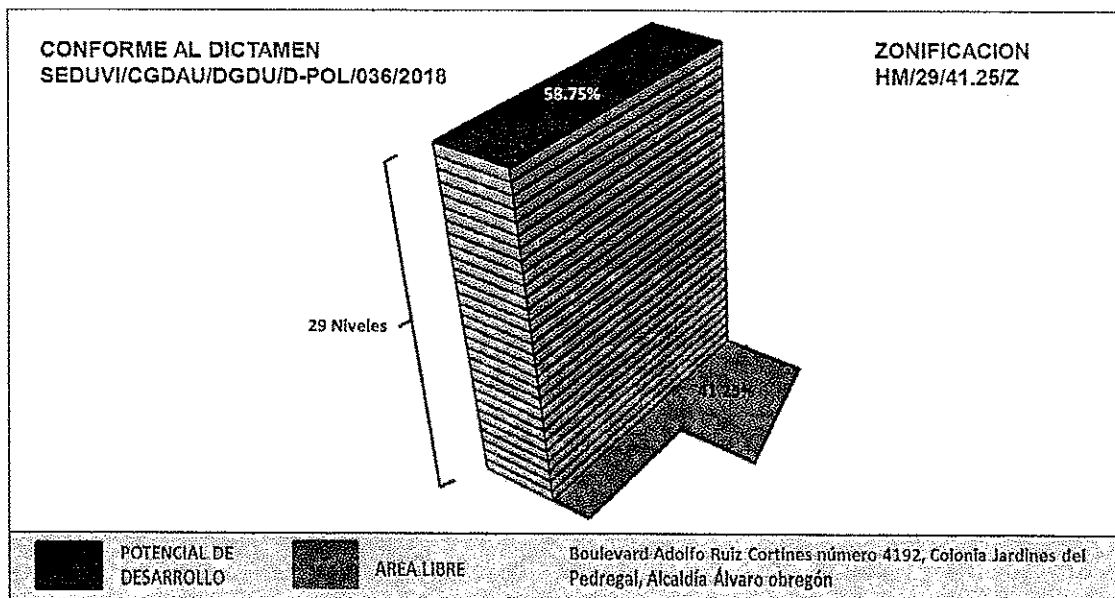
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4953-SOT-1782
Y ACUMULADO PAOT-2020-117-SOT-26



Grafica de las superficies conforme a la zonificación (Norma de Ordenación sobre vialidad)



Grafica de las superficies conforme al Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/036/2018.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4953-SOT-1782
Y ACUMULADO PAOT-2020-117-SOT-26

No obstante a lo anterior, de las documentales que obra en el expediente al rubro citado se determinó lo siguiente para el predio investigado: -----

"(...)

1. *Le aplica la zonificación H 2/70/R (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 70% mínimo de área libre y densidad Restringida= una vivienda por cada 1000 m² de la superficie total del terreno), así como la zonificación por norma de vialidad Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal HM 15/20/Z (Habitacional mixto, 15 niveles de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Z.) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de mayo de 2011. -----*
2. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 22 de mayo de 2024, se identificó un inmueble en proceso de construcción en etapa de obra gris el cual al momento de la diligencia cuenta con 27 niveles de altura. -----*
3. *El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, establece que se podrán delimitar y constituir Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación señaladas por el Programa General, y que es susceptible de aplicación en Áreas con Potencial de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo. -----*
4. *En congruencia con el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón señala que se podrán constituir Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación, señaladas por el Programa General de Desarrollo Urbano, es decir en las Áreas con Potencial de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo. -----*
5. *En relación con lo señalado en la conclusión 3 y 4 del presente dictamen técnico, se tiene que para el predio de interés la constitución de Polígonos de Actuación no está permitida, toda vez que se encuentra fuera de las Áreas con Potencial de Reciclamiento y/o con Potencial de Desarrollo y en consecuencia deberá apegarse a la zonificación aplicable que le otorga la Norma de Vialidad Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal HM 15/20/Z (Habitacional mixto, 15 niveles de altura, 20%*



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4953-SOT-1782
Y ACUMULADO PAOT-2020-117-SOT-26

*mínimo de área libre y densidad Z.); no obstante, al contar con 27 niveles de altura, **excede en 12 niveles** la referida zonificación.* -----

Durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el primer cuerpo constructivo cuenta con 27 niveles de altura en etapa de gris y el segundo cuenta con 15 niveles de altura. -----

En conclusión, el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/036/2018, de fecha 23 de abril de 2018, fue emitido mediando error y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano, el Programa General de Desarrollo Urbano, ambos de la Ciudad de México, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, toda vez que el predio investigado no se encuentra dentro de las áreas susceptibles de aplicación de dicho instrumento. -----

Es atribución de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar el realizar alguna acción legal en contra del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/036/2018, de fecha 23 de abril de 2018, el Acuerdo por el que se aprueba el mismo, así como el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con folio 24956-151GAJO19, de fecha 21 de junio de 2019, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

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

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Ahora bien, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron trabajos de construcción de dos cuerpos constructivos de 8 y 9 niveles de altura con la preparación de varillas de acero para la edificación de niveles adicionales, exhibiéndose al exterior una lona con datos de la manifestación de construcción tipo "B" con folio AOB-5748-2017. --



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4953-SOT-1782
Y ACUMULADO PAOT-2020-117-SOT-26

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado.-----

En respuesta a lo anterior, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio objeto de investigación, presentó escrito en fecha 31 de enero de 2020, en el cual realiza diversas manifestaciones, presentando como medio probatorio copia de la Manifestación de Construcción con folio AOB-5748-2017, registrado ante la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó en fecha 12 de marzo de 2020 la consulta del expediente abierto con motivo de los antecedentes en materia de construcción para el predio investigado, esto en la Alcaldía Álvaro Obregón, constatando en dicha consulta el Registro de Manifestación de Construcción con folio AOB-5748-2017, de fecha 13 de octubre de 2017, en modalidad de ampliación, al amparo del Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con folio 84698-151QUSE16, de fecha 09 de diciembre de 2016, del cual se advierten los siguientes datos: -----

Superficie del predio m²	Área Libre		Desplante		Superficie total de Construcción m²	Superficie de Construcción (s.n.b.) m²	Superficie de Construcción (h.n.b.) m²	Niveles (s.n.b.)	Viviendas	Sótanos
	m²	%	m²	%						
2,188.45	902.63	41	1,285.82	59	Existente: 14,667.50 Ampliación: 10,343.36 Total: 25,010.86	Existente: 3,050.00 Ampliación: 6,378.26 Total: 9,428.26	Existente: 11,617.50 Ampliación: 3,965.10 Total: 15,582.60	Existente: 3 Ampliación: 5 Total: 8	31	8

Registro de Manifestación de Construcción con folio AOB-5748-2017, de fecha 13 de octubre de 2017.

Superficie del predio (m²)	Zonificación	Área Libre		Desplante		Superficie máxima de construcción m²	Niveles	Densidad
		m²	%	m²	%			
2,188.45	H/2/70/R(100)	1,531.915	70	656.535	30	1,313.07	2	R
	HM/15/20/Z	437.69	20	1,750.76	80	26,261.40	15	Z

Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con folio 84698-151QUSE16, de fecha 09 de diciembre de 2016

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

Página 11 de 19



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-4953-SOT-1782
Y ACUMULADO PAOT-2020-117-SOT-26**

De lo anterior se advierte que, se registró un proyecto constructivo consistente en 31 viviendas en 8 niveles de altura y 8 sótanos, con una superficie de desplante de 1,285.82 m², un área libre de 902.63 m², y una superficie de construcción cuantificable de 9,428.26 m². Por otra parte, dicha manifestación de construcción tuvo una vigencia del 13 de octubre de 2017 al 13 de octubre de 2020. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó en fecha 08 de marzo de 2024 la consulta del expediente abierto con motivo del Registro de Manifestación de Construcción con folio AOB-5748-2017 para el predio investigado, esto en la Alcaldía Álvaro Obregón, constatando en dicha consulta la Prorroga al citado Registro, de fecha 08 de septiembre de 2020, en el cual se advierten que los trabajos faltantes consisten en trabajos de acabados e instalaciones sin advertir alguna modificación o ampliación al proyecto constructivo registrado, teniendo una vigencia del 17 de octubre de 2020 al 16 de octubre de 2023, es decir, a la fecha de emisión de la presente se encuentra sin vigencia. -----

No obstante a lo anterior, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que el primer cuerpo constructivo cuenta con 27 niveles de altura y el segundo cuerpo cuenta con 15 niveles de altura, ambos en etapa de obra gris, sin constatar actividades de obra. -----

Es decir, el proyecto que se ejecuta no se adecua a lo registrado en la Manifestación de Construcción con folio AOB-5748-2017, de fecha 13 de octubre de 2017, la cual a la fecha de emisión de la presente se encuentra sin vigencia. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Álvaro Obregón informó que cuenta con el procedimiento administrativo AÁO/DGG/DVA-JCA/OVO/0641/2023 iniciado para el predio investigado, el cual se encuentra en sustanciación, no obstante, en dicho procedimiento se tiene un Informe de Inejecución toda vez que al momento de llevar a cabo la visita de verificación los trabajadores de la obra no permitieron el acceso al predio investigado. -----

En conclusión, se realizan trabajos de construcción de dos cuerpos constructivos de 27 y 15 niveles en el predio investigado, trabajos que no se apegan al proyecto registrado en la Manifestación de -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4953-SOT-1782
Y ACUMULADO PAOT-2020-117-SOT-26

Construcción con folio AOB-5748-2017, por lo que incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Asimismo, corresponde a dicha Alcaldía en caso de ser procedente, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción con folio AOB-5748-2017, de fecha 13 de octubre de 2017, de conformidad en los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

3.- En materia de impacto urbano.

De conformidad con el artículo 85 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones causadas al entorno urbano o urbano ambiental por algún proyecto público o privado en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, integración y/o compensación, considerando que la programación de la ejecución sea correspondiente con el avance de obra. -----

En este sentido, el dictamen de impacto urbano se requiere para la ejecución de las siguientes obras: --

"(...)

I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción; -----

II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 metros cuadrados de construcción; -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4953-SOT-1782
Y ACUMULADO PAOT-2020-117-SOT-26

III. *Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción* -----

IV. *Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10.* -----

(...)"

Del mismo modo, la Norma General de Ordenación número 19, establece que previo al registro de manifestación de construcción, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan ejecutar proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m² de construcción, o proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m²), requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental. -----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo con folio SEDUVI/DGPU/0294/2021; DGPU/DGU.21/DEIU/0010/2021, de fecha 23 de marzo de 2021, para el proyecto constructivo consistente en un conjunto habitacional, desarrollado en dos torres para uso de vivienda de 29 y 18 niveles de altura y 8 sótanos para uso de estacionamiento, en una superficie de desplante de 1,285.82 m² y un área libre de 902.63 m², con una superficie total de construcción de 41,767.08 m², de la cual tiene 26,184.48 m² sobre nivel de banqueteta (S.N.B.) y 15,582.60 m² bajo nivel de banqueteta (B.N.B.). -----

En conclusión, el predio investigado cuenta con el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo con folio SEDUVI/DGPU/0294/2021; DGPU/DGU.21/DEIU/0010/2021, de fecha 23 de marzo de 2021. No obstante, atendiendo a lo determinado en el apartado 1 "En materia de desarrollo urbano (zonificación)", en caso de ser procedente es atribución de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar realizar alguna acción legal en contra del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo con folio SEDUVI/DGPU/0294/2021; DGPU/DGU.21/DEIU/0010/2021, de fecha 23 de marzo de 2021, mismo que fue emitido con base en el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4953-SOT-1782
Y ACUMULADO PAOT-2020-117-SOT-26

POL/036/2018, de fecha 23 de abril de 2018, toda vez que dicho acto fue emitido mediando error y en contravención a las disposiciones normativas. -----

4.- En materia de impacto ambiental.

De conformidad con el artículo 6, inciso N, del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, previo a la ejecución de los trabajos de obra requerirán obtener autorización en materia de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, aquellas obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional. -----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó que cuenta con la Resolución Administrativa con número SEDEMA/DGRA/DEIA/015273/2017, de fecha 05 de diciembre de 2017, a través de la cual se otorga la Autorización condicionada en materia de impacto ambiental para el predio investigado, para llevar a cabo el proyecto constructivo consistente en 31 viviendas en 8 niveles de altura y 8 sótanos, con una superficie de desplante de 1,285.82 m², un área libre de 885.20 m², una superficie sobre nivel de banquetta (S.N.B.) de 9,428.26 m², y una superficie de construcción bajo nivel de banquetta (B.N.B) de 15,582.60 m². -----

No obstante a lo anterior, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que el primer cuerpo constructivo cuenta con 27 niveles de altura y el segundo cuerpo cuenta con 15 niveles de altura, ambos en etapa de obra gris. -----

En conclusión, el predio investigado cuenta con la Resolución Administrativa con número SEDEMA/DGRA/DEIA/015273/2017, de fecha 05 de diciembre de 2017, a través de la cual se otorgó la Autorización condicionada en materia de impacto ambiental; no obstante, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, el proyecto constructivo ejecutado en el predio investigado no se adecua a lo autorizado en dicha Resolución Administrativa, contraviniendo el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4953-SOT-1782
Y ACUMULADO PAOT-2020-117-SOT-26

Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, valorar realizar las acciones de inspección y vigilancia en materia de impacto ambiental por la obra que se ejecuta en el predio investigado. -----

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 4192, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **H/2/70/R** (Habitacional, 2 Niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre, Densidad Restringida: 1 vivienda por cada 1,000 m² de la superficie del terreno). -----

Asimismo, les aplica la Norma de Ordenación por Vialidad Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) Tramo A – B de: Av. Observatorio a: Paseo del Pedregal, aplicándole a cada uno la zonificación **HM/15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles de altura máxima, 20% de área libre mínima, Densidad Z: (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). -----

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron trabajos de construcción de dos cuerpos constructivos de 8 y 9 niveles de altura con la preparación de varillas de acero para la edificación de niveles adicionales, exhibiéndose al exterior una lona con datos de la manifestación de construcción tipo "B" con folio AOB-5748-2017. Posteriormente, durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el primer cuerpo constructivo cuenta con 27 niveles de altura en etapa de gris y el segundo cuenta con 15 niveles de altura. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-4953-SOT-1782
Y ACUMULADO PAOT-2020-117-SOT-26**

3. El Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/036/2018, de fecha 23 de abril de 2018, fue emitido mediando error y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano, el Programa General de Desarrollo Urbano, ambos de la Ciudad de México, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, toda vez que el predio investigado no se encuentra dentro de las áreas susceptibles de aplicación de dicho instrumento. -----
4. Es atribución de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar el realizar alguna acción legal en contra del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/036/2018, de fecha 23 de abril de 2018, el Acuerdo por el que se aprueba el mismo, así como el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con folio 24956-151GAJO19, de fecha 21 de junio de 2019, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
5. Se realizan trabajos de construcción de dos cuerpos constructivos de 27 y 15 niveles en el predio investigado, trabajos que no se apegan al proyecto registrado en la Manifestación de Construcción con folio AOB-5748-2017, por lo que incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a dicha Alcaldía en caso de ser procedente, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción con folio -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4953-SOT-1782
Y ACUMULADO PAOT-2020-117-SOT-26

AOB-5748-2017, de fecha 13 de octubre de 2017, de conformidad en los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

8. El predio investigado cuenta con el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo con folio SEDUVI/DGPU/0294/2021; DGPU/DGU.21/DEIU/0010/2021, de fecha 23 de marzo de 2021. No obstante, atendiendo a lo determinado en el apartado 1 "En materia de desarrollo urbano (zonificación)", en caso de ser procedente es atribución de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar realizar alguna acción legal en contra del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo con folio SEDUVI/DGPU/0294/2021; DGPU/DGU.21/DEIU/0010/2021, de fecha 23 de marzo de 2021, mismo que fue emitido con base en el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/036/2018, de fecha 23 de abril de 2018, toda vez que dicho acto fue emitido mediando error y en contravención a las disposiciones normativas. -----
9. El predio investigado cuenta con la Resolución Administrativa con número SEDEMA/DGRA/DEIA/015273/2017, de fecha 05 de diciembre de 2017, a través de la cual se otorgó la Autorización condicionada en materia de impacto ambiental; no obstante, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, el proyecto constructivo ejecutado en el predio investigado no se adecua a lo autorizado en dicha Resolución Administrativa, contraviniendo el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México. -----
10. Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, valorar realizar las acciones de inspección y vigilancia en materia de impacto ambiental por la obra que se ejecuta en el predio investigado. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-4953-SOT-1782
Y ACUMULADO PAOT-2020-117-SOT-26**

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 las personas denunciantes, así como a la Alcaldía Álvaro Obregón, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y a la Secretaría del Medio Ambiente, todas de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

Así lo proveyó y firma la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/EL

