



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4254-SOT-1576
Y ACUMULADO PAOT-2020-2260-SOT-553

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 OCT 2021

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4254-SOT-1576 y acumulado PAOT-2020-2260-SOT-553, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de octubre de 2019, una persona que en augeo 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 construcción (obra nueva) y protección civil, esto en el predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 496, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 05 de noviembre de 2019.

Posteriormente, con fecha 11 de agosto de 2020, se recibió en esta Subprocuraduría una denuncia mediante la cual una persona que en augeo 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 Avenida San Jerónimo número 496, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Lo anterior, derivado de los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 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.



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-4254-SOT-1576
Y ACUMULADO PAOT-2020-2260-SOT-553**

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información 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 Bis, V, 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección civil, 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, 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) y construcción (obra nueva).

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 de Altura Máximo, 70% de Área Libre, Densidad Restringida (1000): una vivienda por cada 1000 m² de la superficie del terreno).

Adicionalmente, le aplica la zonificación **HM/8/40/M** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Media: una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie del terreno), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida San Jerónimo (Eje 10 Sur), Tramo W - X de: Periférico a: Avenida Revolución.

Ahora bien, durante el primer reconocimiento de hechos realizado en fecha 23 de noviembre de 2019, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, sobre los cuales se exhibe una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio AOB-2050-2018, al interior del predio se constataron trabajos de construcción consistentes en la excavación y cimentación para edificar un cuerpo constructivo, asimismo se constató el funcionamiento de una grúa-torre.

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra y el funcionamiento de la grúa-torre.

En este sentido, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio investigado, mediante correo electrónico en fecha 29 de noviembre de 2019, realizó diversas manifestaciones y ofreció como medio de prueba, entre otras documentales, el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio AOB-2050-2018, con vigencia del 12 de abril de 2018 al 12 de abril de 2021, para la construcción de un edificio de 8 niveles y 5 sótanos para oficinas, sin que aportara algún Visto Bueno por parte de la Alcaldía Álvaro Obregón por el funcionamiento de la grúa-torre al interior del predio.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4254-SOT-1576
Y ACUMULADO PAOT-2020-2260-SOT-553

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente abierto con motivo del Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio AOB-2050-2018, en la Alcaldía Álvaro Obregón. En dicha consulta se constató la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 43580-151HEMA17, de fecha 22 de junio de 2017, del cual se constataron los siguientes datos:

| Superficie del predio (m ²) | Zonificación | Área Libre | | Desplante | | Superficie máxima de construcción m ² (cuantificable) | Niveles | VIVIENDAS |
|---|----------------|----------------|----|----------------|----|--|---------|-----------|
| | | m ² | % | m ² | % | | | |
| 750.00 | H/2/70/R(1000) | 525.00 | 70 | 225.00 | 30 | 450.00 | 2 | 1 |
| | HM/8/40/M | 300.00 | 40 | 450.00 | 60 | 3,600.00 | 8 | 15 |

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 43580-151HEMA17, de fecha 22 de junio de 2017

Por cuanto hace al Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio AOB-2050-2018, se advierten un proyecto constructivo con los siguientes datos:

| Superficie del predio m ² | Área Libre | | Desplante | | Superficie total de Construcción m ² | Superficie de Construcción (s.n.b.) m ² | Superficie de Construcción (b.n.b.) m ² | Niveles (s.n.b.) | Viviendas | Sótanos |
|--------------------------------------|----------------|----|----------------|----|---|--|--|------------------|-----------|---------|
| | m ² | % | m ² | % | | | | | | |
| 750.00 | 314.60 | 42 | 435.40 | 58 | 7,697.44 | 4,013.99 | 3,683.45 | 8 | 0 | 5 |

Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio AOB-2050-2018

Por otra parte, en la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico se constataron los siguientes datos:

| TABLA DE ÁREAS | | | |
|---|-----------|-----------------------|-------------------------|
| NIVEL | USO | SUPERFICIE | |
| | | | |
| B.N.B. 3,683.45 m ² | Sótano 5 | Estacionamiento | 736.69 m ² |
| | Sótano 4 | Estacionamiento | 736.69 m ² |
| | Sótano 3 | Estacionamiento | 736.69 m ² |
| | Sótano 2 | Estacionamiento | 736.69 m ² |
| | Sótano 1 | Estacionamiento | 736.69 m ² |
| S.N.B. Estacionamiento: 1,267.38 m ² Oficinas: 2,746.61 m ² Total: 4,013.99 | Nivel 1 | Estacionamiento | 531.76 m ² |
| | RecepCIÓN | 133.32 m ² | |
| | Nivel 2 | Estacionamiento | 735.62 m ² |
| | Nivel 3 | Oficinas | 418.20 m ² |
| | Nivel 4 | Oficinas | 418.62 m ² |
| | Nivel 5 | Oficinas | 418.62 m ² |
| | Nivel 6 | Oficinas | 418.62 m ² |
| | Nivel 7 | Oficinas | 418.62 m ² |
| | Nivel 8 | Oficinas | 418.62 m ² |
| Azotea | | Cuarto de Maquinas | 96.99 m ² |
| Superficie de construcción cuantificable | | | 2,746.61 m ² |
| Superficie Total de Construcción | | | 7,697.44 m ² |

Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4254-SOT-1576
Y ACUMULADO PAOT-2020-2260-SOT-553

Es importante mencionar, que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, se establece lo siguiente: -----

"(...)

Normas por Colonia-----

Estas normas no tienen efectos, en los ámbitos de aplicación de las Normas de Ordenación sobre vialidades.-----

(...)"

En razón de lo anterior, al predio investigado le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida San Jerónimo (Eje 10 Sur), Tramo W - X de: Periférico a: Avenida Revolución, por lo que no es susceptible de aplicación de las Normas Particulares para la Colonia Jardines del Pedregal. -----

Ahora bien, al predio investigado le aplica la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, donde establece que con el fin de incentivar los cajones de estacionamiento en la Alcaldía Álvaro Obregón, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y/o privados sobre nivel de banqueta, en cualquier zonificación en Suelo Urbano. En este sentido, en el apartado "Niveles de construcción para estacionamiento", se establece lo siguiente: -----

"(...)

Los niveles para estacionamiento por encima del nivel de banqueta no cuantifican para el potencial constructivo, acatando lo dispuesto en la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, de este Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.-----

(...)"

En razón de todo lo anterior y del análisis de los planos arquitectónicos del proyecto, se advierte que en el predio investigado se realizan trabajos de construcción consistentes en la edificación de 1 cuerpo constructivo de 8 niveles de altura y 5 sótanos, de los cuales los niveles 1 y 2 serán destinados para uso de estacionamiento y del nivel 3 al 8 se destinara para oficinas, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 4,013.99 m², de la cual 2,746.61 m² es cuantificable, con un área libre de 314.60 m² y un área de desplante de 435.40 m², proyecto acorde al número de niveles, área libre mínima, superficie de desplante, y superficie máxima de construcción permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. No obstante a lo anterior, no se constató algún Visto Bueno que de conformidad con el artículo 213 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, autorice el funcionamiento de la grúa-torre al interior del predio investigado. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4254-SOT-1576
Y ACUMULADO PAOT-2020-2260-SOT-553

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Álvaro Obregón informó que cuenta con el procedimiento administrativo número 378/UDVO/2019 para el predio investigado, derivado de una visita de verificación realizada en materia de construcción para el predio referido. En este sentido, en fecha 10 de enero de 2020 se emitió la resolución administrativa de dicho procedimiento, donde se concluyó que no existe irregularidad alguna que sancionar para el predio investigado.-----

A mayor abundamiento, con el fin de constatar el cumplimiento del artículo el artículo 195 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Alcaldía Álvaro Obregón informó que en fecha 11 de febrero de 2019 realizó inspección en materia de protección civil, en la cual se determinó que la grúa-torre no podía seguir operando por las condiciones de riesgo que presenta con relación a la violación del espacio aéreo de los predios colindantes, además de no contar con un plan de protección a colindancias que sea específico de la operación de dicho artefacto. En este sentido, se determinó imponer el estado de suspensión por riesgo al predio investigado, previniendo al propietario de dicho predio el desmonte de la grúa-torre.-----

En relación con lo anterior, en fecha 26 de febrero de 2020, una persona quien se ostentó como autorizado del representante legal del propietario del predio investigado, mediante correo electrónico manifestó que con la intención de evitar situaciones innecesarias relacionadas con la operación de la grúa-torre que opera en el predio investigado, se solicitó mediante oficio a la Alcaldía Álvaro Obregón el retiro definitivo de la grúa-torre en el predio referido, a lo cual dicha Alcaldía mediante oficio AAO/DPCZAR/0098/2020, autorizó realizar los trabajos de mitigación consistentes en el desmonte y retiro definitivo de la grúa-torre en el predio investigado.-----

En este sentido, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio investigado ya no se encontraba en funcionamiento la grúa-torre al interior de este. -----

En conclusión, el predio investigado cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio AOB-2050-2018, para la construcción de 1 cuerpo constructivo de 8 niveles de altura y 5 sótanos, de los cuales los niveles 1 y 2 serán destinados para uso de estacionamiento y del nivel 3 al 8 se destinara para oficinas, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 4,013.99 m², de la cual 2,746.61 m² es cuantificable, con un área libre de 314.60 m² y un área de desplante de 435.40 m², proyecto acorde al número de niveles, área libre mínima, superficie de desplante, y superficie máxima de construcción permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. --

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que el proyecto ejecutado cumpla con lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B con folio AOB-2050-2018, y en específico que cumpla con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, de conformidad con los artículos 65 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4254-SOT-1576
Y ACUMULADO PAOT-2020-2260-SOT-553

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 Avenida San Jerónimo número 496, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **H/2/70/R** (Habitacional, 2 Niveles de Altura Máximo, 70% de Área Libre, Densidad Restringida (1000): una vivienda por cada 1000 m² de la superficie del terreno).-----

Adicionalmente, le aplica la zonificación **HM/8/40/M** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Media: una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie del terreno), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida San Jerónimo (Eje 10 Sur), Tramo W - X de: Periférico a: Avenida Revolución.-----

2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado en fecha 23 de noviembre de 2019, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, sobre los cuales se exhibe una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio AOB-2050-2018, al interior del predio se constataron trabajos de construcción consistentes en la excavación y cimentación para edificar un cuerpo constructivo, asimismo se constató el funcionamiento de una grúa-torre.-----
3. El predio investigado cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio AOB-2050-2018, para la construcción de 1 cuerpo constructivo de 8 niveles de altura y 5 sótanos, de los cuales los niveles 1 y 2 serán destinados para uso de estacionamiento y del nivel 3 al 8 se destinara para oficinas, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 4,013.99 m², de la cual 2,746.61 m² es cuantificable, con un área libre de 314.60 m² y un área de desplante de 435.40 m², proyecto acorde al número de niveles, área libre mínima, superficie de desplante, y superficie máxima de construcción permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.-----
4. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio investigado ya no se encontraba en funcionamiento la grúa-torre al interior de este.-----
5. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que el proyecto ejecutado cumpla con lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B con folio AOB-2050-2018, y en específico que cumpla con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, de conformidad con los artículos 65 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-4254-SOT-1576
Y ACUMULADO PAOT-2020-2260-SOT-553**

otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 las personas denunciantes, así como a la Alcaldía Álvaro Obregón, 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/JHP

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

Página 7 de 7

