EXPEDIENTE: PAOT-2018-4513-SOT-1946 y acumulado PAOT-2020-118-SOT-27

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 25 FEB 2020 ----------

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VII, 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-2018-4513-SOT-1946 y acumulado PAOT-2020-118-SOT-27, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

PAOT-2018-4513-SOT-1946

Con fecha 22 de octubre de 2018, 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), construcción (obra nueva), impacto urbano (movilidad y factibilidad de servicios) e impacto ambiental en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2020, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de noviembre de 2018. ----------

PAOT-2020-118-SOT-27

Con 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2020, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de febrero de 2020. ----------

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 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), impacto urbano (movilidad y factibilidad de servicios) e impacto ambiental, como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y

Saneamiento del Agua, todas para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. ----------

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación, impacto urbano y movilidad) y factibilidad de servicios

A.- Zonificación

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Boulevard Adolfo López Mateos número 2020, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, en el costado oriente se realizó una construcción de 30 niveles de altura con avance de obra de aproximadamente el 90%, en el costado poniente se realizó una excavación para la ejecución de una segunda torre. ----------

Al respecto, y considerando las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **5,242.39 m²** de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0063-2018 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H 3/40/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m² de la superficie del predio), y **HM 15/20** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

Superficie m²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m²	Niveles	Viviendas
		m²	%	m²	%			
5,242.39	H 3/40	2,096.956	40	3,145.434	60	9,436.302	3	105
5,242.39	HM 15/20	1,048.478	20	4,193.912	80	62,908.68	15	Según proyecto

Por otra parte, la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2020, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón número SEDUVI/DGDU/D-POL/028/2016 de fecha 22 de junio de 2016; en el que se dictaminó procedente su constitución, quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 331, con fecha de inscripción del 27 de septiembre de 2016, para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional, integrado de la siguiente manera: ----------

Sup. del predio m²	Área Libre		Desplante		Sup. de construcción cuantificable m²	Viviendas	Niveles	Uso
	m²	%	m²	%				
5,242.39	3,060.39	58.38	2,182	41.62	62,908.68	Según proyecto	33	Habitacional

Posteriormente, con base en el Polígono de Actuación citado se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61121-151REMA17 de fecha 11 de septiembre de 2017 en el que se asentó la zonificación permitida en términos de lo autorizado por el citado Polígono de Actuación mismo que se ajusta al máximo de construcción permitido por la zonificación que le asigna la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. ----------

Es importante indicar, que los Polígonos de Actuación son un instrumento que permite la redistribución de lo determinado por los Programas de Desarrollo Urbano, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente y obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios construidos, concediendo de ser el caso relotificar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción. Al respecto, en el caso que nos ocupa el predio objeto de la investigación se ubica en Boulevard Adolfo López Mateos donde se permite aplicar la constitución de Polígonos de Actuación. ----------

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2020, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61121-151REMA17 de fecha 11 de septiembre de 2017, expedido con base en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de 2 torres de 17 y 33 niveles de altura para 296 viviendas, superficie de construcción cuantificable de 62,908.68 m^2, superficie de desplante de 2,182.00 m^2 (41.62%) y área libre de 3,060.39 m^2 (58.38%), lo que se ajusta al máximo de construcción permitido por la zonificación **HM 15/20** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le asigna la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. Asimismo, el Boulevard Adolfo López Mateos es susceptible a la aplicación de Polígonos de Actuación conforme al Programa Delegacional citado. ----------

A. Impacto urbano, movilidad y factibilidad de servicios

La entonces Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2020, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/29235/2016 DGAU.16/DEIU/067/2016 de fecha 13 de diciembre de 2016, en sentido positivo para el proyecto consistente en la construcción de 296 viviendas en 33 niveles de altura y 6 sótanos, desplante de 2,182 m^2 (42%), área libre de 3,060.39 m^2 (58%) y una superficie de construcción cuantificable de 51,926 m^2 y con base en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61121-151REMA17, se desprende la siguiente información: ----------

Elementos	Certificado 61121-151REMA17	Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/29235/2016 DGAU.16/DEIU/067/2016
Uso	vivienda	Vivienda
Superficie del terreno	5,242.39 m^2	5,242.39 m
Niveles	33	33
Área libre	3,060.39 m^2 (58.38%)	3,060.39 m^2 (58.38%)
Superficie de desplante	2,182 m^2 (41.62%)	2,182 m^2 (41.62%)
Superficie de construcción cuantificable	62,908.68 m^2	51,926 m^2
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta		51,926 m^2
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta		28,729 m^2
Superficie total de construcción		80,655 m^2
Sótanos		6
Cajones de estacionamiento		852

Por otra parte, el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/29235/2016 DGAU.16/DEIU/067/2016, establece las medidas para la prevención mitigación y/o compensación para la integración urbana del proyecto de 296 viviendas en 33 niveles de altura en el predio de interés en las materias de vialidad y de agua y drenaje, entre otras materias, las cuales consisten en lo siguiente: ------

En materia de vialidad: la entonces Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México determinó la elaboración del proyecto ejecutivo geométrico y obras para la recuperación y mejoramiento integral de la movilidad y accesibilidad debiendo presentarse ante la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, así como garantizar las mejores condiciones de accesibilidad y operación de las vialidades primarias y secundarias existentes realizando la elaboración y estudio integral de movilidad regional para el polígono delimitado por la colonia Los Alpes incluyendo identificación de la problemática de vialidad, diagnostico, así como propuesta de solución. ----------

En materia de agua y drenaje: mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1070693/2016 el Sistema de Aguas de la Ciudad de México emitió opinión favorable condicionada en materia de agua y drenaje, en la que se determinó que personal adscrito a esa Entidad realizara un análisis a la infraestructura hidráulica y sanitaria cercana al predio, con el fin de determinar las medidas de integración urbana y medidas de mitigación al interior del predio. Dicho Órgano Desconcentrado, no podrá proporcionar los servicios de agua potable y drenaje, en tanto no se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana mencionadas. ----------

Al respecto, el desarrollador queda condicionado a dar cabal cumplimiento a las obras de reforzamiento hidráulico que determine el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, las cuales se deberán notificar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, toda vez que forman parte de las medidas de integración urbana del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/29235/2016 DGAU.16/DEIU/067/2016. ----------

En este sentido, se desprende que el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2020, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/29235/2016 DGAU.16/DEIU/067/2016 de fecha 13 de diciembre de 2016, en sentido positivo para el proyecto consistente en la construcción de 296 viviendas en 33 niveles de altura y 6 sótanos, desplante de 2,182 m^2 (42%), área libre de 3,060.39 m^2 (58%) y superficie de construcción cuantificable de 51,926 m^2, lo que se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61121-151REMA17. ----------

Adicionalmente con el citado Dictamen de Estudio de Impacto Urbano se otorgaron opiniones favorables en materia de vialidad, agua y drenaje, entre otros aspectos, debiendo realizar las medidas de integración urbana señaladas en dicho instrumento para cada materia, por lo que corresponde a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, otorgar la liberación de las medidas de integración urbana que se establecieron en el citado Dictamen, únicamente en el caso de su cumplimiento total. ----------

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón conforme al artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación total, que se cuente con la liberación de las medidas de integración urbana en su totalidad señalas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/29235/2016 DGAU.16/DEIU/067/2016. ----------

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Boulevard Adolfo López Mateos número 2020, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, en el costado oriente se realizó una construcción de 30 niveles de altura con avance de obra de aproximadamente el 90%, y en el costado poniente se realizó una excavación para la ejecución de una segunda torre. ----------

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón remitió copia certificada de lo siguiente: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio AOC-6233-2017 con vigencia del 06 de noviembre de 2017 al 06 de noviembre del 2020 para obra nueva consistente en la construcción de 78 viviendas en 17 niveles de altura con superficie total de construcción de 28,497.59 m^2 de los cuales 14,662.84 m^2 corresponden a 6 sótanos para 357 cajones de estacionamiento (no cuantificable), área libre de 4,374.23 m^2, equivalente al 83.44% de la superficie del predio (5,242.39 m^2), lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles y número de viviendas
5,242.39 m^2	868.16 m^2 equivalente al 16.56%	4,374.23 m^2 equivalente al 83.44%	28,497.59 m^2	13,834.75 m^2	14,662.84 m^2 (sótanos)	17 niveles, 78 viviendas

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio AOC-4139-2018 con vigencia del 05 de junio de 2018 al 05 de junio del 2021 para ampliación consistente en la construcción de 217 viviendas en 33 niveles de altura con superficie total de construcción de 53,687.69 m^2 de los cuales 13,285.10 m^2 corresponden a 6 sótanos para 482 cajones de estacionamiento (no cuantificable), área libre de 3,060.39 m^2, equivalente al 58.38% de la superficie del predio (5,242.39 m^2), lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles y número de viviendas
5,242.39 m^2	2,182 m^2 equivalente al 41.62%	3,060.39 m^2 equivalente al 58.38%	53,687.69 m^2	40,402.59 m^2	13,285.10 m^2 (sótanos)	33 niveles, 217 viviendas

En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción de obra nueva que se llevan a cabo en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2020, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio AOC-6233-2017 con vigencia del 06 de noviembre de 2017 al 06 de noviembre del 2020 para obra nueva y Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio AOC-4139-2018 con vigencia del 05 de junio de 2018 al 05 de junio del 2021 para ampliación considerando la construcción de 295 viviendas distribuidas en dos torres de 17 y 33 niveles de altura, con desplante de 2,182 m^2 (41.62%), área libre de 3,060.39 m^2 (58.38%) y superficie de construcción cuantificable de 54,237.34 m^2 registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61121-151REMA17 de fecha 11 de septiembre de 2017, en términos de la zonificación HM 15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Boulevard Adolfo López Mateos del tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseos del Pedregal de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. ----------

3.- En materia ambiental (impacto)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Boulevard Adolfo López Mateos número 2020, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, en el costado oriente se realizó una construcción de 30 niveles de altura con avance de obra de aproximadamente el 90%, y en el costado poniente se realizó una excavación para la ejecución de una segunda torre. ----------

Al respecto de las gestiones realizadas por esta Entidad, la entonces Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente para la Ciudad de México, cuenta con expediente DEIA-MG-1819/2016, integrado con motivo de la manifestación de impacto ambiental en modalidad general, por lo que se emitió la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/001413/2017, de fecha 14 de febrero de 2017, que contiene la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la

construcción, operación y mantenimiento del proyecto denominado "Conjunto Residencial las Flores", consistente en la construcción de un conjunto habitacional conformado por 296 viviendas distribuidas en 2 torres de 17 y 33 niveles de altura y 6 sótanos, desplante de 2,182 m^2 (41.62%), área libre de 3,060.39 m^2 (58.38%) y una superficie de construcción cuantificable de 40,402.59 m^2 y con base en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61121-151REMA17 de fecha 11 de septiembre de 2017, se desprende la siguiente información: ----------

Elementos	Certificado 61121-151REMA17	Manifestación de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/001413/2017
Uso	vivienda	Vivienda
Superficie del terreno	5,242.39 m^2	5,242.39 m
Niveles	33	33
Área libre	3,060.39 m^2 (58.38%)	3,060.39 m^2 (58.38%)
Superficie de desplante	2,182 m^2 (41.62%)	2,182 m^2 (41.62%)
Superficie de construcción cuantificable	62,908.68 m^2	51,966.18 m^2
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta		51,966.18 m^2
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta		28,729 m^2
Superficie total de construcción		80,695.18 m^2
Sótanos		6
Cajones de estacionamiento		852

En este sentido, se desprende que el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2020, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, cuenta con la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/001413/2017, de fecha 14 de febrero de 2017, que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la construcción de 296 viviendas distribuidas en 2 torres de 17 y 33 niveles de altura y 6 sótanos, superficie de construcción cuantificable de 51,966.18 m^2, el que se apega a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61121-151REMA17 de fecha 11 de septiembre de 2017. ----------

Al respecto, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, otorgar la liberación de las condicionantes que se establecieron en Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/001413/2017, de fecha 14 de febrero de 2017, únicamente en caso de su cumplimiento total. ----------

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, 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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Boulevard Adolfo López Mateos número 2020, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, que en el costado oriente se realizó una construcción de 30 niveles de altura con avance de obra de aproximadamente el 90%, y en el costado poniente se realizó una excavación para la ejecución de una segunda torre. ----------

2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Ciudad de México el día 10 de mayo de 2011, aplicable al presente caso, al predio motivo de denuncia le corresponde la zonificación **H 3/40/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda por cada 50 m^2 de la superficie de terreno) para una superficie máxima de construcción de 9,436.302 m^2, y **HM 15/20** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) para una superficie máxima de construcción de 62,908.68 m^2 que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Boulevard Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) del tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseos del Pedregal. ----------

3. La entonces Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2020, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón número SEDUVI/DGDU/D-POL/028/2016 de fecha 22 de junio de 2016; en el que se dictaminó procedente su constitución, quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 331, con fecha de inscripción del 27 de septiembre de 2016, para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de 2 torres de 17 y 33 niveles de altura para 296 viviendas, con superficie de construcción cuantificable de 62,908.68 m^2, superficie de desplante de 2,182.00 m^2 (41.62%) y área libre de 3,060.39 m^2 (58.38%), en términos de la zonificación **HM 15/20**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón vigente. ----

4. La entonces Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta para el predio de interés con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/29235/2016 DGAU.16/DEIU/067/2016 de fecha 13 de diciembre de 2016, en sentido positivo para el proyecto consistente en la construcción de 296 viviendas en 2 torres de 17 y 33 niveles de altura y 6 sótanos, desplante de 2,182 m^2 (42%), área libre de 3,060.39 m^2 (58%) y una superficie de construcción cuantificable de 51,926 m^2 y con base en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61121-151REMA17, instrumento con el que se otorgó entre otros aspectos, la opinión favorable en materia de vialidad, agua y drenaje, debiendo realizar las medidas de integración urbana señaladas en dicho instrumento para cada materia. ----------

5. Corresponde a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el particular ha dado cumplimiento a las condicionantes establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo folio SEDUVI/DGAU/29235/2016 DGAU.16/DEIU/067/2016, remitiendo el soporte documental con el que se acredite su ejecución y cumplimiento, en su caso, otorgar la liberación de las medidas de integración urbana que se establecieron en el citado Dictamen, únicamente en caso de su cumplimiento total. ----------

6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón conforme al artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación total, que se cuente con la liberación de las medidas de integración urbana en su totalidad señalas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/29235/2016 DGAU.16/DEIU/067/2016. ----------

7. Para los trabajos de construcción de obra nueva que se llevan a cabo en el predio de mérito, se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio AOC-6233-2017 con vigencia del 06 de noviembre de 2017 al 06 de noviembre del 2020 para obra nueva y Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio AOC-4139-2018 con vigencia del 05 de junio de 2018 al 05 de junio del 2021 para ampliación consistente en la construcción de 295 viviendas distribuidas en dos torres de 17 y 33 niveles de altura, con desplante de 2,182 m^2 (41.62%), área libre de 3,060.39 m^2 (58.38%) y superficie de construcción cuantificable de 54,237.34 m^2 registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61121-151REMA17 de fecha 11 de septiembre de 2017, en términos de la zonificación HM 15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Boulevard Adolfo López Mateos del tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseos del Pedregal de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. ----------

8. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente para la Ciudad de México, cuenta con expediente DEIA-MG-1819/2016, integrado con motivo de la manifestación de impacto ambiental en modalidad general, por lo que se emitió la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/001413/2017, de fecha 14 de febrero de 2017, que contiene la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la construcción, operación y mantenimiento del proyecto denominado "Conjunto Residencial las Flores", consistente en la construcción de un conjunto habitacional conformado por 296 viviendas distribuidas en 2 torres de 17 y 33 niveles de altura y 6 sótanos, desplante de 2,182 m^2 (41.62%), área libre de 3,060.39 m^2 (58.38%) y una superficie de construcción cuantificable de 40,402.59 m^2 y con base en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61121-151REMA17 de fecha 11 de septiembre de 2017. ----------

9. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si el particular ha dado cumplimiento a las condicionantes establecidas en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/001413/2017, de fecha 14 de febrero de 2017, así como otorgar la liberación de las condicionantes que se establecieron únicamente en el caso de su cumplimiento total. ----------

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: ----------

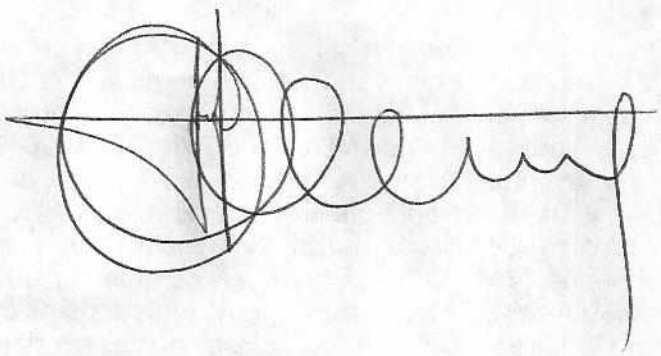
---------- **R E S U E L V E** ----------

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 Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------



JELN/RMGG/EMVL