



Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 SEP 2024**

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 VIII, 27 fracción VI, 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-2021-416-SOT-83 y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88, PAOT-2021-446-SOT-89, PAOT-2021-467-SOT-95, PAOT-2022-530-SOT-114 relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fechas 26 y 27 de enero de 2021, unas personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto), construcción ( fusión de predios y obra nueva) y ambiental (impacto) por las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 1753, Colonia Merced Gómez, Alcaldía Álvaro Obregón, la cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 27 de septiembre de 2021.

Con fecha 20 de enero de 2022, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (derribo de arbolado) por las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 1753, Colonia Merced Gómez, Alcaldía Álvaro Obregón, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de febrero de 2022.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitud 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, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.



Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto), construcción ( fusión de predios y obra nueva) y ambiental (impacto y derribo de arbolado), como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la entonces vigente Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todas para la Ciudad de México; así como, 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 e impacto) y construcción ( fusión de predios y obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 1753, Colonia Mecer Gómez, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos anunciando el proyecto "The Park" y la venta de departamentos. Asimismo, del último reconocimiento de hechos, se observó un cuerpo constructivo de 15 niveles de altura en etapa de acabados, constatando que el nivel de planta baja cuenta con doble altura; asimismo, en el costado derecho, se observó un área delimitada y varillas que sobresalían de los tapiales, aparentemente para el desplante de un cuerpo constructivo, sin poder determinar el tipo de construcción.





Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114

Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 18 de mayo de 2023

Fuente PAOT: reconocimiento de hechos, de fecha 25 de julio de 2024



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos, de fecha 25 de julio de 2024

En este sentido, en atención al oficio PAOT-05-300/300-2296-2021, quien se ostentó como persona representante legal del predio objeto de la presente denuncia, proporcionó copia simple, entre otros, de los siguientes documentos:

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 13513-151CALU20 de fecha 17 de diciembre de 2020, en el que establece que al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación HM/5/30/M (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), es decir, para un predio con superficie de 1,366.50 m<sup>2</sup> le corresponde 956.55 m<sup>2</sup> (equivalente al 70%) de superficie de desplante, 409.95 m<sup>2</sup> (equivalente al 30%) de superficie de área libre y 4,782.75 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción; asimismo, le corresponde la zonificación HM/15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique el proyecto) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) Tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal, correspondiéndole 273.30 m<sup>2</sup> (equivalente al 20%) de superficie de área libre, 1,093.20 m<sup>2</sup> (equivalente al 80%) de superficie de desplante y 16,398 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción.
- Licencia de Fusión de Predios folio 5925-2018 de fecha 10 de julio de 2018 en la que se señala la fusión de 7 predios, identificados con los domicilios, Boulevard Adolfo López Mateos número 1753, Calle Miguel de Mendoza número 29 y 33, Calle Claudio Arciniega número 58, Calle Miguel Ocaranza número 88, 92 y 94, todos de la Colonia Merced Gomez.



Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114

- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio SEDUVI/DGCAU/2109/2021, DGCAU/DGU.20/0056/2020, de fecha 26 de octubre de 2020, para la construcción de un edificio de 15 niveles (planta baja+14 niveles) para uso habitacional con 168 viviendas, así como 5 sótanos de estacionamiento, desarrollado en un predio con superficie de terreno de 1,366.50 m<sup>2</sup>, teniendo un desplante de 1,093.20 m<sup>2</sup> y área libre de 273.30 m<sup>2</sup>, que representan el 80% y 20% de la superficie total del predio, respectivamente; con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 16,398 m<sup>2</sup> y 6,832.50 m<sup>2</sup> de construcción bajo nivel de banqueta para un total de 23,230.50 m<sup>2</sup> de construcción. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 017/2021 expedida el 09 de marzo de 2021, en la cual se asigna el número oficial 1753 de Boulevard Adolfo Lopez Mateos, Colonia Merced Gomez, Alcaldía Álvaro Obregón, con una superficie de 1,366.50 m<sup>2</sup>. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número de folio RAOC-1032-2021 vigente del 09 de agosto de 2021 al 09 de agosto de 2024, para la construcción de obra nueva de uso habitacional mixto de 15 niveles de altura y 5 sótanos, para 168 departamentos, en un predio con superficie de 1,366.50 m<sup>2</sup>, con superficie de área libre de 273.30 m<sup>2</sup> (20%), superficie de desplante de 1,093.20 m<sup>2</sup> (80%) y una superficie total por construir de 23,231 m<sup>2</sup> (de los cuales 16,398 m<sup>2</sup> corresponden a construcción sobre nivel de banqueta y 6,832.50 m<sup>2</sup> de construcción bajo nivel de banqueta). -----
- Memoria Descriptiva para un proyecto de dos torres de 15 niveles para la construcción de 168 departamentos, con una superficie total de construcción de 23,231 m<sup>2</sup> (de los cuales 16,398 m<sup>2</sup> corresponden a construcción sobre nivel de banqueta y 6,832.50 m<sup>2</sup> de construcción bajo nivel de banqueta), con superficie de área libre de 273.30 m<sup>2</sup> y superficie de desplante de 1,093.20 m<sup>2</sup>. --
- Planos arquitectónicos, entre otros, planta de conjunto (A-00), planta arquitectónica nivel 1 (A-06) y corte arquitectico-corte longitudinal CL-1 (A-23), en los que se observa la construcción de un conjunto habitacional desplantado sobre 2 torres. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio en cuestión le aplica la zonificación HM 5/30/M (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno) y zonificación HM 15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique el proyecto) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) Tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal. -----



Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114

En este sentido, mediante oficios PAOT-05-300/300-12365-2023, PAOT-05-300/300-05317-2024 y PAOT-05-300/300-08361-2024, esta Entidad solicitó a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 13513-151CALU20 de fecha 17 de diciembre de 2020; sin embargo, a la fecha de emisión de la presente, no se cuenta con respuesta alguna.

No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta al portal "Consulta tu Certificado emitido en ventanilla de atención ciudadana" de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, localizado en la liga electrónica <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>; donde se identificó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 13513-151CALU20 de fecha 17 de diciembre de 2020, en el cual se asentó que al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación HM/5/30/M (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad media: una vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie total de terreno), es decir, para un predio con superficie de 1,366.50 m<sup>2</sup> le corresponde 956.55 m<sup>2</sup> (equivalente al 70%) de superficie de desplante, 409.95 m<sup>2</sup> (equivalente al 30%) de superficie de área libre y 4,782.75 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción; asimismo, le corresponde la zonificación HM/15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z lo que indique el proyecto) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) Tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal, correspondiéndole 273.30 m<sup>2</sup> (equivalente al 20%) de superficie de área libre, 1,093.20 m<sup>2</sup> (equivalente al 80%) de superficie de desplante y 16,398 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción.

En razón de lo anterior, la superficie del predio es de 1,366.50 m<sup>2</sup>, por lo que del análisis de la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", se tiene lo siguiente:

Superficie del predio	Zonificación	Niveles	Área libre	Superficie de desplante	Superficie total de construcción
1,366.50 m <sup>2</sup>	HM/5/30/M	5	409.85 m <sup>2</sup> equivalente al 30%	956.55 m <sup>2</sup> equivalente al 70%	4,782.75 m <sup>2</sup>
	HM 15/20/Z	15	273.30 m <sup>2</sup> equivalente al 20%	1,093.20 m <sup>2</sup> equivalente al 80%	16,398 m <sup>2</sup>

Es importante señalar que el predio objeto de investigación es resultado de la fusión de 7 predios, por lo que, mediante oficio CDMX/AÁO/DGODU/5804/2023 la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó haber emitido la Licencia de Fusión número de folio 5925-2018 de fecha 22 de agosto de 2018, en la que se asentó la fusión de los predios ubicados en Boulevard Adolfo



Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114

López Mateos número 1753, Calle Miguel de Mendoza número 29 y 33, Calle Claudio Arclniega número 58, Calle Miguel Ocaranza número 88, 92 y 94, todos de la Colonia Merced Gomez, resultando una superficie total de terreno de 1,366.50 m<sup>2</sup>. -



Fuente: Licencia de Fusión número de folio 5925-2018 de fecha 22 de agosto de 2018.

Por otra parte, mediante oficio CDMX/AAO/DGODU/0891/2023, dicha Dirección General informó contar con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de denuncia, por lo que remitió copia simple, entre otras, del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número de folio RAOC-1032-2021 vigente del 09 de agosto de 2021 a 09 de agosto de 2024, para llevar a cabo la construcción de un inmueble de uso habitacional de 15 niveles de altura y 5 sótanos, para el desarrollo de 168 departamentos, en un predio de 1,366.50 m<sup>2</sup>, con un área libre de 273.30 m<sup>2</sup> (20%), un área de desplante de 1,093.20 m<sup>2</sup> (80%) y una superficie total por construir de 23,231 m<sup>2</sup>, de los cuales 16,398 m<sup>2</sup> corresponden a nivel de banqueta, tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 13513-151CALU20 de fecha 17 de diciembre de 2020. -



Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114

Asimismo, remitió memoria descriptiva para un proyecto de dos torres de 15 niveles, con 168 departamentos y 5 sótanos, en un predio con superficie de 1,366.50 m<sup>2</sup> con una superficie total de construcción de 23,231 m<sup>2</sup> (de los cuales 16,398 m<sup>2</sup> corresponden a construcción sobre nivel de banqueta y 6,832.50 m<sup>2</sup> de construcción bajo nivel de banqueta), con superficie de área libre de 273.30 m<sup>2</sup> y superficie de desplante de 1,093.20 m<sup>2</sup>.

De lo anterior, se tiene lo siguiente:

Registro de Manifestación de Construcción		Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo
RAOC-1032-2021		13513-151CALU20
Superficie del predio	1,366.50 m <sup>2</sup>	1,366.50 m <sup>2</sup>
Niveles	15	15
Sótanos	5	---
Área libre	273.30 m <sup>2</sup> (20%)	273.30 m <sup>2</sup> (20%)
Área de desplante	1,093.20 m <sup>2</sup> (80%)	1,093.20 m <sup>2</sup> (80%)
Viviendas	168	---
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	16,398 m <sup>2</sup>	16,398 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta	6,835.50 m <sup>2</sup>	---
Superficie total de construcción	23,231 m <sup>2</sup>	---

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) y de lo asentado en el Certificado en mención, se tiene conocimiento que al predio de interés le aplica la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales, la cual establece lo siguiente:

"(...) Con esta norma se pretende optimizar el potencial urbano que tienen las vialidades que constituyen elementos estructuradores del funcionamiento urbano, ya sea de la Ciudad en su conjunto, o bien en lo particular para la Delegación. Su objeto es aprovechar sustentablemente las cualidades urbanas de estas vialidades, de acuerdo con los siguientes lineamientos:

#### **Vialidades Inter delegacionales**

Se entenderán como vialidades de Integración Interdelegacional las que constituyen elementos estructuradores del funcionamiento urbano, con trayecto e interacción entre dos o más delegaciones como son: a) Boulevard Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) (...)



Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114

Boulevard Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) en su tramo comprendido de Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal.

Aplica un incremento adicional del 10%, a la demanda de cajones de estacionamiento en usos habitacionales y no habitacionales, conforme a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Se podrán construir hasta 5 niveles de cajones de estacionamiento, en estos casos, por arriba del nivel de banqueta, sin que cuantifiquen como potencial constructivo, sin superar la altura máxima permitida.

El Coeficiente de utilización del Suelo (CUS), el área libre mínima y la altura máxima estarán en función de la superficie del predio y será conforme a la siguiente Tabla:

Superficie del predio	Coeficiente de Utilización del Suelo	Área Libre Mínima
> 1,000 m <sup>2</sup>	17 VAT	30%

Notar: Las alturas máximas se establecerán a partir de la siguiente fórmula: CUS / (1 + 30% Área Libre) + 5.

El incremento del potencial constructivo y/o de niveles se podrá otorgar, a través de la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, siempre y cuando, cumpla con la normatividad aplicable en cada caso.

Cuando dos o más predios se fusionen, se mantendrán la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originales fusionadas establecidas en este programa. Sólo se autorizarán fusiones en el caso de que el predio resultante tenga un frente mínimo de 40 metros.

(...)

Sin contravenir los lineamientos antes referidos, los predios que se sujeten a la presente Norma, deberán cumplir con las Normas de Ordenación General aplicables.

El potencial constructivo que no se desarrolle, no podrá ser transferido a otros inmuebles (...)"

En este sentido, al encontrarse el predio objeto de investigación en Boulevard Adolfo López Mateos, en el tramo comprendido de Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal, es susceptible de la aplicación de la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter Delegacionales, por lo que de ser el caso, deberá sujetarse a lo establecido en dicha Norma. -----

Derivado a lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/1361/2023, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó no contar con antecedentes de solicitud para la emisión de Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, para la aplicación de la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales. -----

No obstante de lo anterior, a efecto de mejor proveer mediante oficios PAOT-05-300/300-12365-2023, PAOT-05-300/300-05317-2024 y PAOT-05-300/300-08361-2024, esta Entidad solicitó a la Dirección del



Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114

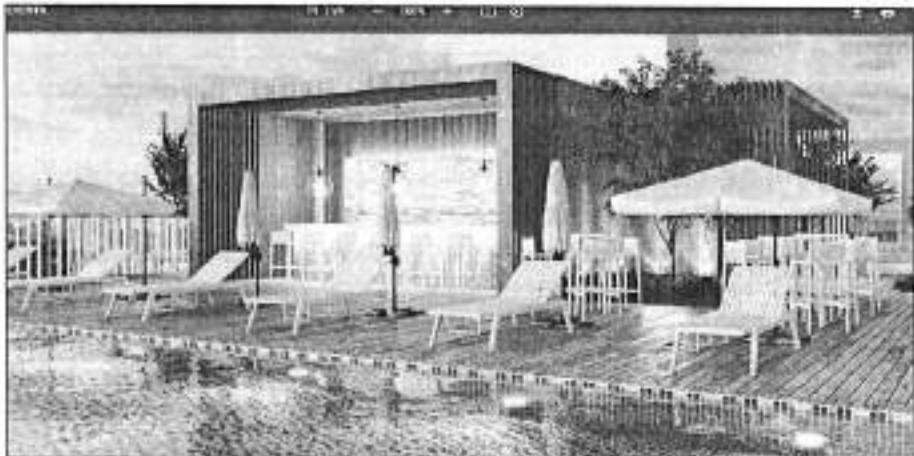
Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si en el análisis técnico-jurídico que sustenta la determinación del potencial constructivo asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 13513-151CALU20, se consideraron las restricciones establecidas en la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter Delegacionales (por encontrarse en Boulevard Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) en su tramo comprendido de Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal); particularmente, por cuanto hace a que, cada uno de los siete predios fusionados deberá mantener la zonificación y altura original establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón; de ser el caso, inicio el procedimiento administrativo y/o acciones legales a que haya lugar, a efecto de que se cumpla con la normatividad aplicable en la materia, sin que al momento de la emisión de la presente se cuente con respuesta alguna.

Por otra parte, a petición de esta Entidad mediante oficio SEDUVI/DGPU/2921/2021 la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó contar con Dictamen de Impacto Urbano Positivo SEDUVI/DGCAU/2109/2021, DGCAU/DG.20/0056/2020, de fecha 26 de octubre de 2020, para la construcción de un edificio de 15 niveles (planta baja +14 niveles) para uso habitacional con 168 viviendas, así como 5 sótanos de estacionamiento, desarrollado en un predio con superficie de terreno de 1,366.50 m<sup>2</sup>, teniendo un desplante de 1,093.20 m<sup>2</sup> y área libre de 273.30 m<sup>2</sup>, que representan el 80% y 20% de la superficie total del predio, respectivamente; con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 16,398 m<sup>2</sup> y 6,832.50 m<sup>2</sup> de construcción bajo nivel de banqueta para una superficie total de 23,230.50 m<sup>2</sup>.

En este sentido, de la consulta realizada a la página <https://thepark.gdcdesarrollos.com/assets/brochure-the-park.pdf>, en la que se publicita la venta de departamentos en el predio objeto de denuncia, se observa que el proyecto contará con diversas amenidades, siendo que en una de las imágenes del proyecto, en el nivel de azotea contará con un sky bar, observando un área techada para una barra de bar y sillas. Asimismo, en dicho portal se identificó un video (<https://youtu.be/R8s28nuUEwQ>) en el cual se observan imágenes del avance de la obra, constatando la construcción de dicho sky bar.



Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114



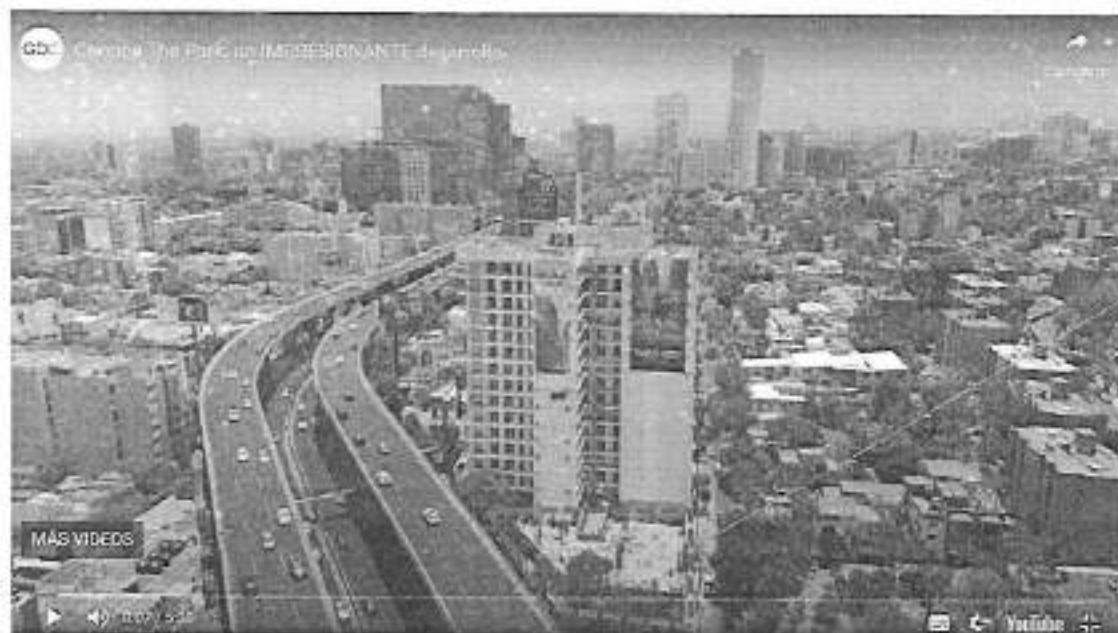
Fuente: thepark.gdcdesarrollos.com y <https://youtu.be/R8s28nuUEwQ>

Al respecto, es de señalar que la Norma General de Ordenación número 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles" especifica que se permiten proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, salidas de escaleras, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso de suelo permitido por encima del número de niveles. Sin embargo, de la consulta a la página publicitaria del proyecto, se tiene que en el área de azotea existen instalaciones diferentes a las permitidas en dicha Norma, por lo tanto, dicho nivel es cuantificable, incumpliendo con el número de niveles permitidos en el Dictamen de Impacto Urbano Positivo SEDUVI/DGCAU/2109/2021, DGCAU/DG.20/0056/2020.



Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114

Aunado a lo anterior, en el video mencionado, titulado "GDC Conoce The Park: un IMPRESIONANTE desarrollo" (<https://youtu.be/R8s28nuUEwQ>) se publicita un proyecto de dos torres de 15 niveles y 8 sótanos con 224 viviendas, y en las imágenes se observa un área con varillas expuestas presuntamente para el desplante de la segunda torre, sin que se observen los inmuebles identificados como Miguel Ocaranza número 90 ni Boulevard Adolfo Lopez Mateos número 1747, los cuales no se encontraban incluidos en la Licencia de Fusión número de folio 5925-2018 de fecha 22 de agosto de 2018. -----



Área con varillas expuestas para el desplante de la segunda torre.

Fuente: [thepark.gcdesarrollos.com](http://thepark.gcdesarrollos.com) y <https://youtu.be/R8s28nuUEwQ>

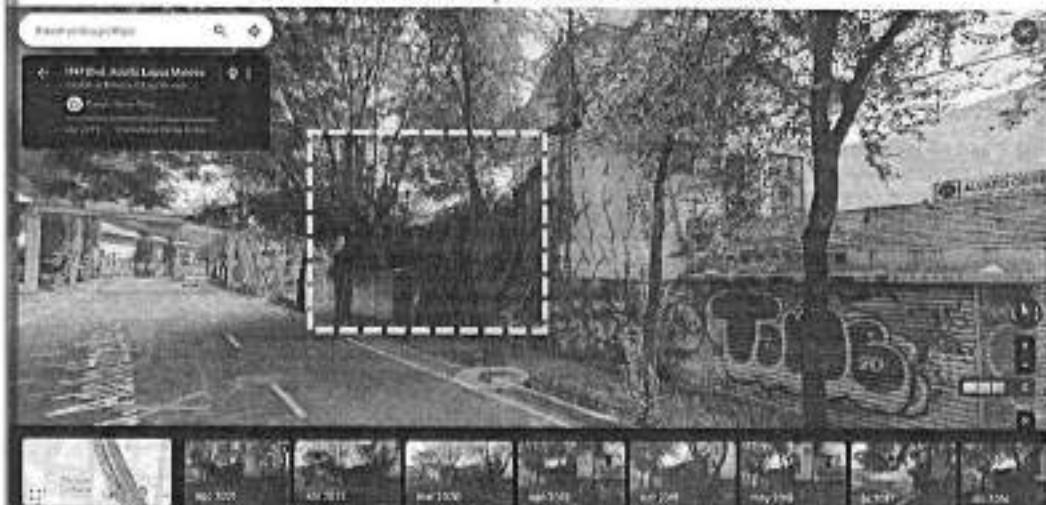
Derivado de lo anterior, se realizó consulta al programa Google Maps utilizando la herramienta Street View del cual se tiene que en el predio identificado como Boulevard Adolfo Lopez Mateos número 1747, en agosto de 2021 existía un inmueble de un nivel de altura con características de casa habitación, mismo que para noviembre de 2022 ya no es visible, toda vez que existen tapiales con publicidad de la empresa GCD y del desarrollo "The Park". Por otra parte, en el predio ubicado en Calle Miguel Ocaranza número 90, en octubre de 2021, existía un inmueble de dos niveles de altura con características de casa habitación, mismo que para agosto de 2022 ya no es visible, toda vez que existen tapiales con publicidad de la empresa GCD y del desarrollo "The Park". -----



**Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114**

Boulevard Adolfo Lopez Mateos número 1747

Boulevard Adolfo Lopez Mateos número 1747



Fuente: Google Maps, Street View Imagen de agosto de 2021

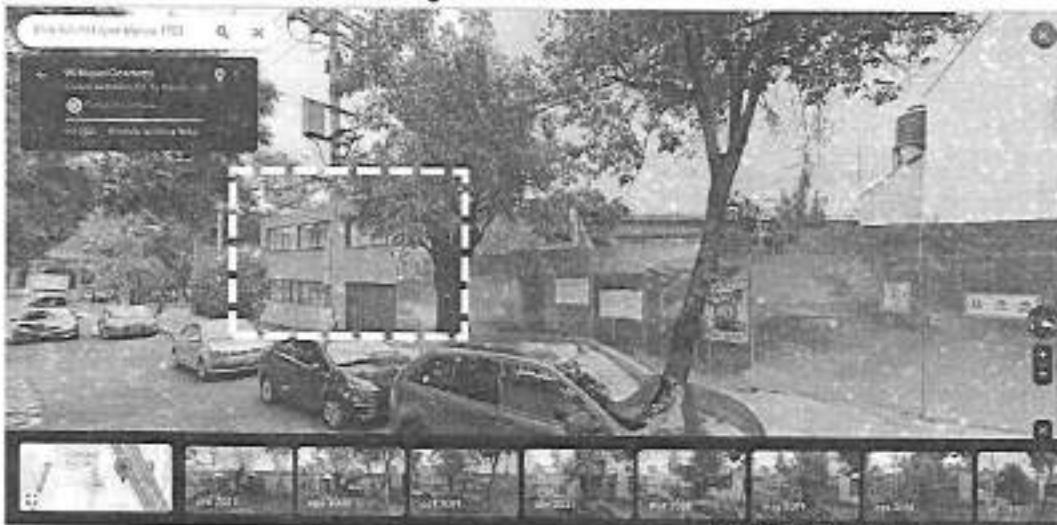


Fuente: Google Maps, Street View Imagen de noviembre de 2022

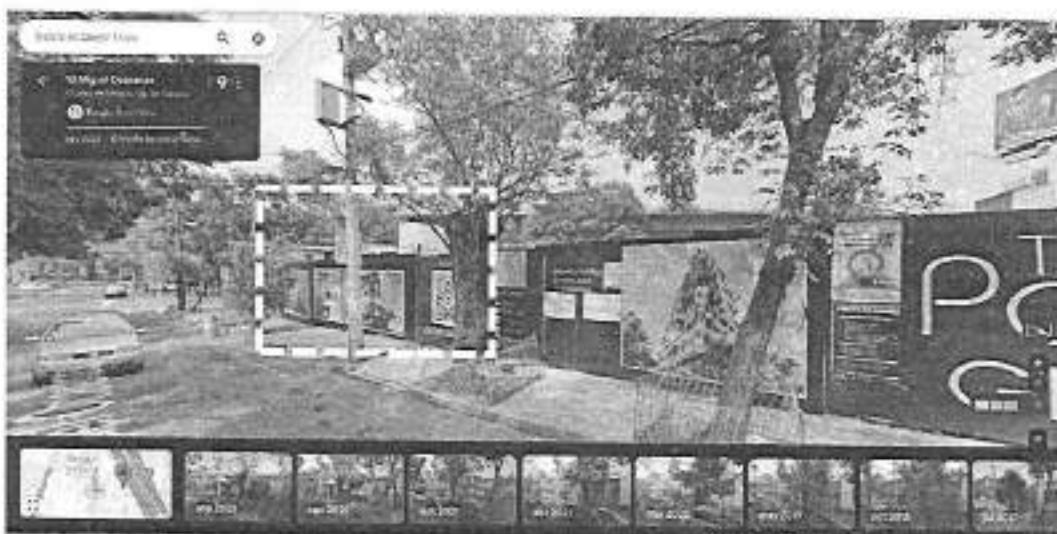


Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114

Calle Miguel Ocaranza número 90



Fuente: Google Maps, Street View Imagen de octubre de 2021

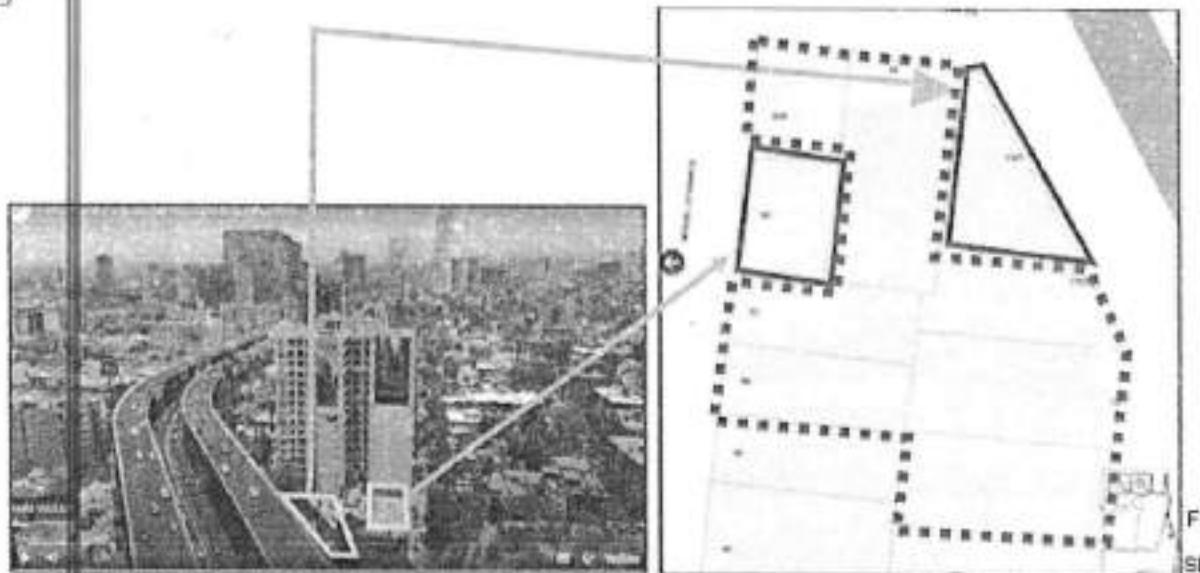


Fuente: Google Maps, Street View Imagen de agosto de 2022

En este sentido, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) se tiene que el predio identificado como Boulevard Adolfo Lopez Mateos número 1747, cuenta con una superficie de 161.31 m<sup>2</sup>.y el predio identificado como Calle Miguel Ocaranza número 90, cuenta con una superficie de 123.25 m<sup>2</sup>, por lo tanto, al haber sido fusionados con el predio de Boulevard Adolfo Lopez Mateos número 1753, con superficie de 1, 366.50 m<sup>2</sup>, se adiciona una superficie de al menos 284.56 m<sup>2</sup>, resultando en la fusión de 9 predios con superficie total de 1,651.06 m<sup>2</sup>.



Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114

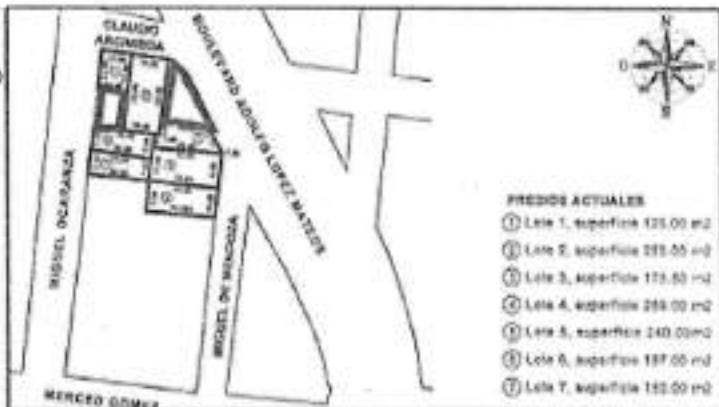


Fuente:  
SIG-  
SEDUV

Calle Miguel  
Ocaranza número  
90.

Boulevard  
Adolfo Lopez  
Mateos número  
1747.

Boulevard  
Adolfo López  
Mateos número  
1753.



Fuente: Fusión número de folio 5925-2018 de fecha 22 de agosto de 2018.

Por lo que se concluye que, posterior a la emisión de la Licencia de Fusión número de folio 5925-2018 de fecha 22 de agosto de 2018, se incorporaron al proyecto los predios ubicados en Calle Miguel Ocaranza número 90 y Boulevard Adolfo Lopez Mateos número 1747, aumentando en aproximadamente 284.56 m<sup>2</sup> la superficie total del predio (resultado de la fusión de 9 predios); asimismo, se tiene conocimiento que el proyecto publicitado contará con 224 departamentos y 8 sótanos, es decir, 56 viviendas y 3 niveles de sótanos adicionales a los autorizados, en consecuencia, existió un aumento de la superficie de desplante y la superficie de construcción sobre y bajo nivel de banqueta.



Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114

En razón de lo anterior, las actividades de construcción ejecutadas actualmente no corresponden a las manifestadas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio SEDUVI/DGCAU/2109/2021, GCAU/DG.20/0056/2020, de fecha 26 de octubre de 2020, ni en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número de folio RAOC-1032-2021 con vigencia al 09 de agosto de 2024; así como tampoco, a las autorizadas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 13513-151CALU20, toda vez que, aumentó la superficie total del predio, la superficie de desplante y la superficie de construcción sobre y bajo nivel de banqueta; así como el número de viviendas. -----

Por otra parte, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se tiene que el proyecto contará con un sky bar en el área de azotea; sin embargo, no se trata de una instalación permitida por encima del número de niveles de conformidad con la Norma General de Ordenación número 8, por lo tanto dicho nivel cuantifica como un nivel adicional, es decir, el proyecto contará con 16 niveles, incumpliendo con el número de niveles permitidos en el Dictamen de Impacto Urbano Positivo SEDUVI/DGCAU/2109/2021, DGCAU/DG.20/0056/2020, en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número de folio RAOC-1032-2021 y lo autorizado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 13513-151CALU20. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo y/o ejecutar las acciones legales procedentes, toda vez que, las actividades de construcción ejecutadas no se apegan a lo autorizado en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio SEDUVI/DGCAU/2109/2021, DGCAU/DG.20/0056/2020, de fecha 26 de octubre de 2020, ya que de los argumentos vertidos en la presente resolución se tiene, que el proyecto está conformado por 2 edificios de 16 niveles, 224 viviendas, 8 sótanos y con la fusión adicional de 2 predios resulta un predio con superficie total de 1,651.06 m<sup>2</sup>; contrario a lo autorizado, consistente en un edificio con 15 niveles para 168 viviendas en un predio con superficie de 1,366.50 m<sup>2</sup>, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), considerando los argumentos vertidos e incumplimientos identificados en el presente instrumento, por cuanto hace, a las alturas, densidades e intensidades de construcción cuenten con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Dictamen de Estudio de Impacto Urbano en el cual se acrediten como permitidas, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Aunado a lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, ejecutar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número de folio RAOC-1032-2021, y de ser el caso, la Prorroga y la autorización de uso y ocupación, toda vez que, las actividades de construcción ejecutadas no se



**Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114**

apegan a lo autorizado en dicho Registro, ya que de los argumentos vertidos en la presente resolución se tiene, que el proyecto está conformado por 2 edificios de 16 niveles, 224 viviendas, 8 sótanos y con la fusión adicional de 2 predios resulta un predio con superficie total de 1,651.06 m<sup>2</sup>; contrario a lo autorizado, consistente en dos edificios con 15 niveles para 168 viviendas en un predio con superficie de 1,366.50 m<sup>2</sup>, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

Por último, corresponde a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, ejecutar visita de verificación en materia de construcción, considerando los argumentos vertidos e incumplimientos identificados en el presente instrumento, por cuanto hace, a las alturas, densidades e intensidades de construcción cuenten con Registro de Manifestación de Construcción vigente, que ampare las actividades de construcción realizadas, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

## **2. En materia ambiental (derribo e impacto)**

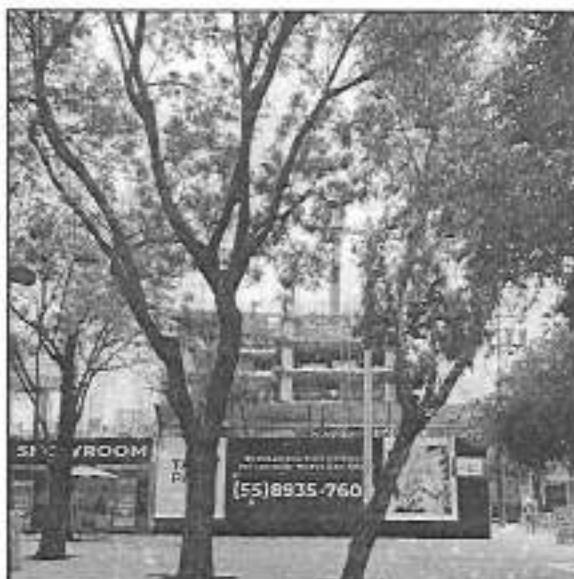
Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Entidad, se observó un predio delimitado por tapiales metálicos anunciando la venta de departamentos, en el cual se realizan actividades de construcción. Al respecto, al exterior del predio, en la acera de Boulevard Adolfo López Mateos y de la Calle Miguel Ocaranza se observaron diversos individuos arbóreos en pie, con más del 50% de su copa de hoja verde, así como, un árbol muerto en pie. Durante las diligencias no se constataron actividades de derribo de arbolado ni tocones. -----



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos, 18 de noviembre de 2021.



Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos, 18 de mayo de 2023

A petición de esta Subprocuraduría, mediante oficio DGEIRA/DEIAR/1489/2021 la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó contar con expediente administrativo DEIAR-MG-116/2021 con folio de ingreso 000304/2021, con motivo de la solicitud del trámite de Evaluación de Impacto Ambiental, por lo que en fecha 05 de abril de 2021, emitió resolución administrativa SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/1549/2021, para el proyecto denominado "Demolición y Conjunto Habitacional Periférico 1753", consistente en la demolición total de 5 edificaciones con superficie a demoler de 920.76 m<sup>2</sup>; así como, la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional de 2 edificios de 15 niveles sobre nivel de banqueta cada uno, para 168 departamentos con una superficie de construcción de 16,398 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueta, 6,832.50 m<sup>2</sup> bajo nivel de banqueta y 242.68 m<sup>2</sup> desarrollados en medio nivel para cisternas y cuarto de máquinas, resultando una superficie total de construcción de 23,554.12 m<sup>2</sup>, en un predio con superficie de terreno de 1,366.50 m<sup>2</sup>.

Adicionalmente, en dicha resolución se especifica que en el predio existen 10 individuos arbóreos, 5 al exterior y 5 al interior, de los cuales se autorizó el derribo de los 5 individuos ubicados al interior los cuales serán restituidos económicamente con un monto de \$250,487.90, destinado para obras y/o actividades de mantenimiento, conservación, y protección del suelo de conservación, áreas naturales protegidas y/o áreas de valor ambiental, a través del Fondo Ambiental Público; asimismo, se contará con una restitución económica de \$621,829.49 por la afectación de 275.2932 m<sup>2</sup> de áreas verdes y/o permeables.

En este sentido, si bien es cierto que el proyecto de construcción objeto de denuncia cuenta con resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/1549/2021 de fecha



Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114

05 de abril de 2021, para un proyecto consistente en la construcción de un conjunto habitacional desarrollado en 2 edificios de 15 niveles sobre nivel de banqueta cada uno, para 168 departamentos, 5 sótanos, en un predio con superficie de 1, 366.50 m<sup>2</sup>; lo cierto es que, como se analizó en el apartado anterior, de las documentales que obran en el expediente, se tiene conocimiento que el proyecto incorporó dos predios aumentando en aproximadamente 284.56 m<sup>2</sup> la superficie total del predio y publicita un proyecto de 224 departamentos y 8 sótanos, es decir, 56 viviendas y 3 niveles de sótanos adicionales a los autorizados, en consecuencia, existió un aumento de la superficie de desplante y la superficie de construcción sobre y bajo nivel de banqueta; por lo tanto las actividades de construcción no se apegan al proyecto evaluado y autorizado en dicha resolución.

En este sentido, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo y/o ejecutar las acciones legales procedentes, toda vez que, las actividades de construcción ejecutadas no se apegan al proyecto evaluado y autorizado en la resolución administrativa SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/1549/2021 de fecha 05 de abril de 2021, ya que de los argumentos vertidos en la presente resolución y los incumplimientos identificados se tiene, que el proyecto está conformado por 2 edificios de 16 niveles, 224 viviendas, 8 sótanos y con la fusión adicional de 2 predios resulta un predio con superficie total de 1,651.06 m<sup>2</sup>; contrario a lo autorizado, consistente en dos edificios con 15 niveles para 168 viviendas en un predio con superficie de 1, 366.50 m<sup>2</sup>, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones; y de ser el caso, solicite a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, realice las acciones de inspección correspondientes.

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 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. Del último reconocimiento de hecho realizado por personal de esta Entidad, se observó un cuerpo constructivo de 15 niveles de altura en etapa de acabados, constatando que el nivel de planta baja cuenta con doble altura, durante la diligencia se observaron trabajadores, materiales y actividades de construcción. Asimismo, a un costado derecho, se observó un área delimitada y varillas que sobresalían de los tapiales sin poder determinar el tipo de construcción. Cabe señalar que, se observaron diversos individuos arbóreos en pie, con más del 50% de su copa de hoja verde, así como, un árbol muerto en pie, sin constatar actividades de derribo de arbolado ni tocones.



Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114

2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio en cuestión le aplica la zonificación HM 5/30/M (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad media una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno) y zonificación HM 15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z lo que indique el proyecto) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico) Tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal.

Lo anterior se asentó en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 13513-151CALU20 de fecha 17 de diciembre de 2020, en el cual se certificó que el predio cuenta con una superficie de 1,366.50 m<sup>2</sup>, por lo que para la zonificación HM/5/30/M le corresponde 956.55 m<sup>2</sup> (equivalente al 70%) de superficie de desplante, 409.95 m<sup>2</sup> (equivalente al 30%) de superficie de área libre y 4,782.75 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción; y para la zonificación HM/15/20/Z le corresponde 273.30 m<sup>2</sup> (equivalente al 20%) de superficie de área libre, 1,093.20 m<sup>2</sup> (equivalente al 80%) de superficie de desplante y 16,398 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción.

3. Quien se ostentó como persona representante legal del predio objeto de la presente denuncia, proporcionó copia simple de diversas documentales, entre otros, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 017/2021 expedida el 09 de marzo de 2021, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 13513-151CALU20 de fecha 17 de diciembre de 2020, Licencia de Fusión de Predios folio 5925-2018 de fecha 10 de julio de 2018, Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número de folio RAOC-1032-2021 vigente del 09 de agosto de 2021 a 09 de agosto de 2024 y Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio DGCAU/DGU.20/0056/2020 de fecha 26 de octubre de 2020.
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, cuenta con Licencia de Fusión número de folio 5925-2018 de fecha 22 de agosto de 2018, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 13513-151CALU20 de fecha 17 de diciembre de 2020, y Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número de folio RAOC-1032-2021, vigente del 09 de agosto de 2021 a 09 de agosto de 2024, para llevar a cabo la construcción de un inmueble de uso habitacional de 15 niveles de altura y 5 sótanos, para el desarrollo de 168 departamentos, en un predio de 1,366.50 m<sup>2</sup>, con un área libre de 273.30 m<sup>2</sup> (20%), un área de desplante de 1,093.20 m<sup>2</sup> (80%) y una superficie total por construir de 23,231 m<sup>2</sup>, de los cuales 16,398 m<sup>2</sup> corresponden a nivel de banqueta.
5. Al encontrarse el predio objeto de investigación en Boulevard Adolfo López Mateos, en el tramo comprendido de Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal, es susceptible de la aplicación de la



Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114

Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter Delegacionales, por lo que de ser el caso, deberá sujetarse a lo establecido en dicha Norma. -----

La Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no cuenta con antecedentes de solicitud para la emisión de Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, para la aplicación de la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales. -----

6. Corresponde a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si en el análisis técnico-jurídico que sustenta la determinación del potencial constructivo asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 13513-151CALU20, se consideraron las restricciones establecidas en la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter Delegacionales, de ser el caso, inicie el procedimiento administrativo y/o acciones legales a que haya lugar, a efecto de que se cumpla con la normatividad aplicable en la materia, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación, lo cual fue solicitado mediante oficios PAOT-05-300/300-12365-2023, PAOT-05-300/300-05317-2024 y PAOT-05-300/300-08361-2024, -----
7. La Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con Dictamen de Impacto Urbano Positivo SEDUVI/DGCAU/2109/2021, DGCAU/DGU.20/0056/2020, de fecha 26 de octubre de 2020, para la construcción de un edificio de 15 niveles (planta baja +14 niveles) para uso habitacional con 168 viviendas, así como 5 sótanos de estacionamiento, desarrollado en un predio con superficie de terreno de 1,366.50 m<sup>2</sup>, teniendo un desplante de 1,093.20 m<sup>2</sup> y área libre de 273.30 m<sup>2</sup>, que representan el 80% y 20% de la superficie total del predio, respectivamente; con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 16,398 m<sup>2</sup> y 6,832.50 m<sup>2</sup> de construcción bajo nivel de banqueta para una superficie total de 23,230.50 m<sup>2</sup>, -----
8. De la consulta a la página oficial del proyecto se identificó que se publicita un proyecto de dos torres de 15 niveles y 8 sótanos con 224 viviendas, y en las imágenes se observa un área con varillas expuestas presuntamente para el desplante de la segunda torre, sin que se observen los inmuebles identificados como Miguel Ocaranza número 90 ni Boulevard Adolfo Lopez Mateos número 1747, los cuales no se encontraban incluidos en la Licencia de Fusión número de folio 5925-2018 de fecha 22 de agosto de 2018. -----

Asimismo, de la consulta al SIG-SEDUVI se tiene que el predio identificado como Boulevard Adolfo Lopez Mateos número 1747, cuenta con una superficie de 161.31 m<sup>2</sup> y el predio identificado como



Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114

Calle Miguel Ocaranza número 90, cuenta con una superficie de 123.25 m<sup>2</sup>, por lo tanto, al haber sido fusionados con el predio de Boulevard Adolfo Lopez Mateos número 1753, con superficie de 1, 366.50 m<sup>2</sup>, se adiciona una superficie de al menos 284.56 m<sup>2</sup>, resultando en la fusión de 9 predios con superficie total de 1,651.06 m<sup>2</sup>.

Por lo que se concluye que, posterior a la emisión de la Licencia de Fusión número de folio 5925-2018 de fecha 22 de agosto de 2018, se incorporaron al proyecto los predios ubicados en Calle Miguel Ocaranza número 90 y Boulevard Adolfo Lopez Mateos número 1747, aumentando en aproximadamente 284.56 m<sup>2</sup> la superficie total del predio; asimismo, se tiene conocimiento que el proyecto publicitado contará con 56 viviendas y 3 niveles de sótanos adicionales a los autorizados, en consecuencia, existió un aumento de la superficie de desplante y la superficie de construcción sobre y bajo nivel de banqueta.

9. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo y/o ejecutar las acciones legales procedentes, toda vez que, las actividades de construcción ejecutadas no se apegan a lo autorizado en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio SEDUVI/DGCAU/2109/2021, DGCAU/DG.20/0056/2020, de fecha 26 de octubre de 2020, ya que de los argumentos vertidos en la presente resolución se tiene, que el proyecto está conformado por 2 edificios de 16 niveles, 224 viviendas, 8 sótanos y con la fusión adicional de 2 predios resulta un predio con superficie total de 1,651.06 m<sup>2</sup>; contrario a lo autorizado, consistente en un edificio con 15 niveles para 168 viviendas en un predio con superficie de 1, 366.50 m<sup>2</sup>, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones.
10. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), considerando los argumentos vertidos e incumplimientos identificados en el presente instrumento, por cuanto hace, a las alturas, densidades e intensidades de construcción cuenten con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Dictamen de Estudio de Impacto Urbano en el cual se acrediten como permitidas, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.
11. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, ejecutar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número de folio RAOC-1032-2021, y de ser el caso, la Prorroga y la autorización de uso y ocupación, toda vez que, las actividades de construcción ejecutadas no se apegan a lo autorizado en dicho Registro, ya que de los argumentos vertidos en la presente resolución se tiene, que el proyecto está conformado por 2 edificios de 16 niveles, 224 viviendas, 8 sótanos y con la fusión adicional de 2 predios resulta un predio con superficie total de



**Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114**

1,651.06 m<sup>2</sup>; contrario a lo autorizado, consistente en dos edificios con 15 niveles para 168 viviendas en un predio con superficie de 1, 366.50 m<sup>2</sup>, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones.

12. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, ejecutar visita de verificación en materia de construcción, considerando los argumentos vertidos e incumplimientos identificados en el presente instrumento, por cuanto hace, a las alturas, densidades e intensidades de construcción cuenten con Registro de Manifestación de Construcción vigente, que ampare las actividades de construcción realizadas, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.
13. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, cuenta con resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/1549/2021 de fecha 05 de abril de 2021, para un proyecto consistente en la construcción de un conjunto habitacional desarrollado en 2 edificios de 15 niveles sobre nivel de banqueta cada uno, para 168 departamentos, 5 sótanos, en un predio con superficie de 1, 366.50 m<sup>2</sup>; lo cierto es que, como se analizó en el apartado anterior, de las documentales que obran en el expediente, se tiene conocimiento que el proyecto incorporó dos predios aumentando en aproximadamente 284.56 m<sup>2</sup> la superficie total del predio y publicita un proyecto de 224 departamentos y 8 sótanos, es decir, 56 viviendas y 3 niveles de sótanos adicionales a los autorizados, en consecuencia, existió un aumento de la superficie de desplante y la superficie de construcción sobre y bajo nivel de banqueta; por lo tanto las actividades de construcción no se apegan al proyecto evaluado y autorizado en dicha resolución.
14. Corresponde Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo y/o ejecutar las acciones legales procedentes, toda vez que, las actividades de construcción ejecutadas no se apegan al proyecto evaluado y autorizado en la resolución administrativa SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/1549/2021 de fecha 05 de abril de 2021, ya que de los argumentos vertidos en la presente resolución y los incumplimientos identificados se tiene, que el proyecto está conformado por 2 edificios de 16 niveles, 224 viviendas, 8 sótanos y con la fusión adicional de 2 predios resulta un predio con superficie total de 1,651.06 m<sup>2</sup>; contrario a lo autorizado, consistente en dos edificios con 15 niveles para 168 viviendas en un predio con superficie de 1, 366.50 m<sup>2</sup>, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones; y de ser el caso, solicite a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, realice las acciones de inspección correspondientes.



Expediente: PAOT-2021-416-SOT-83  
y acumulados PAOT-2021-445-SOT-88  
PAOT-2021-446-SOT-89  
PAOT-2021-467-SOT-95  
PAOT-2022-530-SOT-114

La presente resolución, únicamente se circumscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se:

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

**PRIMERO.**- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y Dirección General de Gobierno, ambas de la Alcaldía Álvaro Obregón, a la Dirección del Registro de los Planes y Programas y a la Dirección General de Política Urbanística, ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, de 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.

IGP/RMGG/CAH

