

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**08 NOV 2017**

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente PAOT-2017-941-SOT-425 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 06 de abril de 2017, 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 (medidas de mitigación de impacto urbano) y en materia de construcción (Aviso de Terminación de Obra y Visto Bueno de Uso y Ocupación) derivado de los trabajos de obra que se realizan en Boulevard Adolfo López Mateos número 2001, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de abril de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 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 (medidas de mitigación de impacto urbano) y de construcción (Aviso de Terminación de Obra y Visto Bueno de Uso y Ocupación) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México.-----

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

**1.- En materias de desarrollo urbano (medidas de mitigación de impacto urbano) y de construcción (Aviso de Terminación de Obra y Visto Bueno de Uso y Ocupación)**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 8 de junio de 2017, se constató en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2001, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, un cuerpo constructivo de 15 niveles de altura de reciente construcción con uso habitacional parcialmente habitado. No se exhibía en el exterior del predio letrero de obra, únicamente la propaganda de últimos departamentos en venta.-----



De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-1445-2014 con vigencia del 28 de marzo de 2014 al 28 de marzo de 2017, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5717-151GOJO14 de fecha 13 de febrero de 2014 y Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio AOC-1032-2015 con vigencia del 3 de marzo de 2015 al 3 de marzo de 2018, en modalidad de ampliación, con base en el mismo Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de los cuales se desprende lo siguiente: -----

| Elementos                                          | Certificado 5717-151GOJO14    | RMC AOB-1445-2014 (Obra nueva)   | Certificado 5717-151GOJO14    | RMC AOC-1032-2015 (Ampliación)   | Observaciones (Proyecto final)   |
|----------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Uso                                                | Habitacional Mixto            | Habitacional                     | Habitacional Mixto            | Habitacional                     | Habitacional                     |
| Superficie del terreno                             | 1,759.43 m <sup>2</sup>       | 1,759.43 m <sup>2</sup>          | 1,759.43 m <sup>2</sup>       | 1,759.43 m <sup>2</sup>          | 1,759.43 m <sup>2</sup>          |
| Niveles                                            | 15                            | 9                                | 15                            | 6                                | 15                               |
| Viviendas                                          | De acuerdo a proyecto         | 96                               | De acuerdo a proyecto         | 72                               | 168                              |
| Superficie libre                                   | 351.88 m <sup>2</sup> (20%)   | 379.34m <sup>2</sup> (21.56%)    | 351.88 m <sup>2</sup> (20%)   | 379.34m <sup>2</sup> (21.56%)    | 379.34m <sup>2</sup> (21.56%)    |
| Superficie de desplante                            | 1,407.54 m <sup>2</sup> (80%) | 1,380.09 m <sup>2</sup> (78.44%) | 1,407.54 m <sup>2</sup> (80%) | 1,380.09 m <sup>2</sup> (78.44%) | 1,380.09 m <sup>2</sup> (78.44%) |
| Superficie total de construcción                   |                               | 16,715.43 m <sup>2</sup>         |                               | m <sup>2</sup>                   | 23,069.01 m <sup>2</sup>         |
| Superficie de construcción sobre nivel de banqueta | 21,113.16 m <sup>2</sup>      | 8,891.63 m <sup>2</sup>          | 21,113.16 m <sup>2</sup>      | 6,353.58 m <sup>2</sup>          | 15,245.21 m <sup>2</sup>         |
| Superficie de construcción bajo nivel de banqueta  |                               | 7,823.80 m <sup>2</sup>          |                               | 0                                | 7,823.80 m <sup>2</sup>          |
| Sótano                                             |                               | 4                                |                               | 0                                | 4                                |
| Cajones de estacionamiento                         |                               | 252                              |                               | 0                                | 252                              |

Adicionalmente, con fecha 11 de noviembre de 2016, se presentó en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón el Aviso de Terminación de Obra de Manifestación de Construcción realizada con los Registros de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-1445-2014 y tipo C folio AOC-1032-2015 y en la que se declara haber cumplido con las disposiciones establecidas en el Reglamento de construcciones para la Ciudad de México y los ordenamientos legales vigentes aplicables, por lo que con fecha 22 de noviembre de 2016 dicha Dirección General otorgó la Autorización de Uso y Ocupación folio 5301/2016 número CDU/JUDMLCA/067/2017/01. -----

Por otra parte, de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que para registrar la Manifestación de Construcción tipo C folio AOC-1032-2015, se presentó ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón el 14 de noviembre de 2014, Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/23724/2014, DGAU.14/DEIU/079/2014 de fecha 24 de octubre de 2014, el cual forma parte de los requisitos previstos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

Al respecto, el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México dispone que los solicitantes y los peritos autorizados deban presentar el estudio de impacto urbano previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a efecto de que ésta dictamine el estudio y determine las medidas de integración urbana correspondientes. Las medidas de integración urbana contenidas en el



dictamen de impacto urbano **deberán ser ejecutadas previamente al aviso de terminación de obra.** El visto bueno de uso y ocupación lo otorgará la Delegación en el momento en que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México verifique por sí o por las dependencias correspondientes que dichas medidas han sido cumplidas. -----

Sin embargo, en fecha 31 de mayo de 2017, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/23724/2014, DGAU.14/DEIU/079/2014 utilizado para registrar Manifestación de Construcción tipo C folio AOC-1032-2015 se encuentra en proceso de cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones en materia delegacional, de agua y drenaje, espacio público, riesgo, sustentabilidad, equidad y entorno urbano. -----

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-6075-2017 se solicitó a la Dirección General de Obras y desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón realizar las acciones necesarias, toda vez que debió comprobar la liberación de las medidas de integración urbana y condiciones impuestas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano antes de otorgar Autorización de Uso y Ocupación. -----

Adicionalmente, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2241/2016 al predio motivo de denuncia, del cual se emitió la Resolución Administrativa de fecha 7 de octubre de 2016, en la que se ordenó por lo que respecta al uso de suelo y Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, poner fin al procedimiento, en virtud de la imposibilidad material. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2001, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, cuanta con la Autorización de Uso y Ocupación folio 5301/2016 número CDU/JUDMLCA/067/2017/01, sin que se cuente con la liberación del cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/23724/2014, DGAU.14/DEIU/079/2014; por lo que se contraviene el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que no se dio cumplimiento a las medidas de integración urbana y condiciones en materia delegacional, de agua y drenaje, espacio público, riesgo, sustentabilidad, equidad y entorno urbano del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/23724/2014, DGAU.14/DEIU/079/2014, ni se verificó que dichas medidas de integración urbana y condiciones hubieran sido cumplidas antes de emitir la Autorización de Uso y Ocupación folio 5301/2016 número CDU/JUDMLCA/067/2017/01. -----

En este sentido, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, considere la información señalada en la presente resolución Administrativa para realizar las acciones que considere pertinentes, toda vez que el predio motivo de denuncia, debió de comprobar la liberación de las medidas de integración urbana y condiciones impuestas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/23724/2014, DGAU.14/DEIU/079/2014 utilizado para tramitar el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio AOC-1032-2015 tal y como lo establece el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, antes de otorgar Autorización de Uso y Ocupación, tal como se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-6075-2017. -----

Adicionalmente, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar una nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (impacto urbano) en el predio motivo de investigación, en particular respecto al cumplimiento de la



totalidad de las medidas de integración urbana establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/23724/2014, DGAU.14/DEIU/079/2014, imponiendo las medidas y sanciones procedentes.

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

## **RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 8 de junio de 2017, se constató en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2001, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, una edificación de 15 niveles de altura de reciente construcción con uso habitacional parcialmente habitado. No se exhibía en el exterior del predio letrero de obra, únicamente la propaganda de últimos departamentos en venta. -----
2. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón cuenta con los Registros de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-1445-2014 y tipo C folio AOC-1032-2015, en modalidad de obra nueva y ampliación, para la construcción de 168 viviendas en 15 niveles de altura, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 15,245.21 m<sup>2</sup>, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5717-151GOJO14 de fecha 13 de febrero de 2014, así como la Autorización de Uso y Ocupación folio 5301/2016 número CDU/JUDMLCA/067/2017/01, debido a que con fecha 11 de noviembre de 2016, se presentó el Aviso de Terminación de Obra. -----
3. El predio motivo de denuncia cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/23724/2014, DGAU.14/DEIU/079/2014 el cual se encuentra en proceso de cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones en materia delegacional, de agua y drenaje, espacio público, riesgo, sustentabilidad, equidad y entorno urbano conforme lo informado por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ciudad de México. -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, para el predio motivo de denuncia otorgó la Autorización de Uso y Ocupación folio 5301/2016 número CDU/JUDMLCA/067/2017/01, debido a que se presentó el Aviso de Terminación de Obra, sin que se solicitara la liberación del cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/23724/2014, DGAU.14/DEIU/079/2014; por lo que se contraviene el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que no se dio cumplimiento a las medidas de integración urbana y condiciones en materia delegacional, de agua y drenaje, espacio público, riesgo, sustentabilidad, equidad y entorno urbano del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/23724/2014, DGAU.14/DEIU/079/2014, ni se verificó que dichas medidas de integración urbana y condiciones hubieran sido cumplidas antes de emitir la Autorización de Uso y Ocupación folio 5301/2016 número CDU/JUDMLCA/067/2017/01. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, considere la información señalada en la presente resolución Administrativa para realizar las acciones



que considere pertinentes, toda vez que el predio motivo de denuncia, debió de comprobar la liberación de las medidas de integración urbana y condiciones impuestas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/23724/2014, DGAU.14/DEIU/079/2014 utilizado para tramitar el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio AOC-1032-2015 tal y como lo establece el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, antes de otorgar Autorización de Uso y Ocupación, tal como lo solicitó esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-6075-2017. -----

6. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar una nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (impacto urbano) en el predio motivo de investigación, en particular respecto al cumplimiento de la totalidad de las medidas de integración urbana establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/23724/2014, DGAU.14/DEIU/079/2014, imponiendo las medidas y sanciones procedentes. -----

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: -----

**----- RESUELVE -----**

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón. -----

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

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



JELN/MBG/SRM



