EXPEDIENTE: PAOT-2014-687-SOT-328
y acumulado PAOT-2014-2579-SOT-1158

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 11 JUN 2019 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-687-SOT-328 y acumulado PAOT-2014-2579-SOT-1158, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de marzo de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) por la edificación de 10 torres de 22 niveles en Boulevard Adolfo López Mateos número 723, Colonia Cove Tacubaya, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 3 de abril de 2014. ----------

Con fecha 1° de octubre de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y derecho de vía en Boulevard Adolfo López Mateos número 723, Colonia Cove Tacubaya, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de octubre de 2014. ----------

Mediante Atenta Nota PAOT-500-434-2019, de fecha 28 de mayo de 2019, a traves de la cual la Subprocuraduria de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduria, informó el estado procesal del Juicio de Nulidad II-32506/2016 ante la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México en fecha 03 de agosto de 2017 que señaló como acto impugnado la resolución administrativa de fecha 23 de marzo de 2016 emitida por esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2014-687-SOT-328 y acumulado PAOT-2014-2579-SOT-1158 por lo que solicita el cumplimiento de dicha sentencia relacionado con el inmueble ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 723, Colonia Cove Tacubaya, Alcaldía Álvaro Obregón de la Ciudad de México consistente en que no se apegó a los hechos planteados en la denuncia promovida por el actor respecto de la invasión y apropiación de derecho de vía.----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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. ----------

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) en materia de construcción (obra nueva) y derecho de vía, como son la Ley de Desarrollo Urbano del Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón vigente y el Reglamento de Construcciones para el Ciudad de México.----------

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

1.- En materia de construcción (Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial)

De las constancias que obran en expediente en rubro, el predio motivo de la investigación cuenta con Licencia de Fusión No. 06/99 de fecha de expedición **21 de abril de 1999**, para los predios ubicados en calle Santo Domingo número 3 y calle Ferrocarril de Cuernavaca número 170, Colonia Cove, de la entonces Delegación Álvaro Obregón, para un total de superficie de 12,421.10 m^2, posteriormente se expidió en base a dicha Licencia de Fusión la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 935/99 de fecha 5 de julio de 1999, asignándole el número oficial 723 de Avenida Boulevard Adolfo López Mateos, Colonia Cove, de la entonces Delegación Álvaro Obregón, en la que se indicó la dimensión de los frentes del predio correspondientes a las calles de Santo Domingo, Ferrocarril de Cuernavaca y Boulevard Adolfo López Mateos, este último con frente de 13 metros.----------

En ese sentido, es de señalar que la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 935/99 de fecha 5 de julio de 1999 se expidió encontrándose vigente el entonces Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 2 de agosto de 1993 indicando en los siguientes artículos las posibles improcedencias de expedición de las constancias de alineamientos y/o número oficial "(...) *En predios con frente a la vía pública que se presumen como tales, no reconocidos oficialmente (Artículos 9 y 12 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal) En predios que no cumplan con la medida del frente mínimo (6.00m) reglamentario o superficie mínima (90.00m2) reglamentario, a menos que esté registrado en planos con lotificación autorizada con medidas menores a las descritas (Artículo 58 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal) En predios que queden afectados totalmente para algún proyecto de planificación (Artículo 9 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal)* (...)", por lo que el predio objeto de la investigación no se encontró en alguno de los supuestos de improcedencia para su expedición, toda vez que cuenta con un frente de 13 metros por Avenida Boulevard Adolfo López Mateos.----------

En virtud de lo anterior, el predio ubicado Boulevard Adolfo López Mateos número 723, Colonia Cove Tacubaya, de la entonces Delegación Álvaro Obregón contó con Licencia de Fusión No. 06/99 de fecha de expedición 21 de abril de 1999, para los predios ubicados en calle Santo Domingo número 3 y calle Ferrocarril de Cuernavaca número 170, Colonia Cove, Delegación Álvaro Obregón, para un total de superficie de 12,421.10 m^2, emitiéndose posteriormente Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 935/99 de fecha 5 de julio de 1999, asignándole el número oficial 723 de Avenida Boulevard Adolfo López Mateos, Colonia Cove, de la entonces Delegación Álvaro Obregón, indicándose la misma constancia la dimensión de sus frentes con los que cuenta por las calles de Santo Domingo, Ferrocarril de Cuernavaca y Boulevard Adolfo López Mateos, este último con frente de 13 metros. ----------

Por último, es de señalar que de la documentales integradas en el expediente al rubro, el predio motivo de la investigación cuenta con las siguientes Constancias de Alineamiento y/o Número Oficial emitidas posteriormente a la señalada en el presente apartado: ----------

- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 769/12 de fecha de expedición 3 de mayo de 2012 y ;-
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 5524-214 de fecha de expedición 17 de marzo de 2015. ----------

2.- En materia de construcción (Obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató que al interior del predio motivo de denuncia se observaron cuerpos constructivos de uno y dos niveles de altura con características físicas que no denotan ser de reciente construcción, así como vehículos estacionados y una manta en el acceso principal que hace referencia a reparaciones automotrices, sin que se lleven a cabo actividades de obra nueva.----------

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Álvaro Obregón, no cuenta con antecedentes de Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción para el predio motivo de la investigación, únicamente se cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 5524-214 de fecha 17 de marzo de 2015. ----------

En el mismo sentido, en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 723, Colonia Cove Tacubaya, de la entonces Delegación Álvaro Obregón, durante los reconocimientos de hechos realizados no se constataron actividades de obra nueva en el lugar. ----------

3.- En materia de Desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató que al interior del predio motivo de denuncia se observaron cuerpos constructivos de uno y dos niveles de altura con características físicas que no denotan ser de reciente construcción, así como vehículos estacionados y una manta en el acceso principal que hace referencia a reparaciones automotrices, sin que se lleven a cabo actividades de obra nueva. ----------

Para el caso que nos ocupa de la consulta realizada al SIG-SEDUVI y de las Constancias de Alineamiento y/o Número Oficial folio 769/12 del 3 de mayo de 2012 y folio 5524-2014 del 17 de marzo de 2015, se tiene que el predio investigado cuenta con una superficie total de 12,421.10 m^2. ----------

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de mayo de 2011, aplicable al presente caso, al predio motivo de denuncia le corresponde la zonificación H 3/30/B (Habitacional 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda por cada 100 m^2 de la superficie de terreno), así como 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 permitida entre la superficie definida por proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Boulevard Adolfo López Mateos del tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseos del Pedregal, con 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento. Asimismo, se localiza dentro del polígono Área de Conservación Patrimonial sujeto a la Norma de Ordenación Número 4, por lo que cualquier intervención requiere la autorización de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. La zonificación HM 15/20/Z se traduce en lo siguiente: ----------

Superficie (m^2)	Zonificación	Área Libre (m^2)	Desplante (m^2)	Sup. Max. Const. (m^2)	CUS	niveles	Núm. de Viviendas
12,421.10	HM 15/20/Z	2,484.22 (20%)	9,936.88 (80%)	149,053.20	12	15	Definidas por proyecto

En este sentido, el predio objeto de la investigación cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18545-181CAPE12 expedido el 6 de junio de 2012 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual asentó la zonificación referida y en el que se permite la construcción de hasta 1,954 viviendas y comercio en una superficie de construcción de 149,052.00 m^2 en el total del predio.----------

Asimismo de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 723, Colonia Cove Tacubaya, Delegación Álvaro Obregón folio 33750-118CAPE12 de fecha 22 de marzo de 2013; en el que se dictamina procedente la constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado solicitado; quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V/2013 de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 172, con fecha de inscripción del 5 de abril de 2013, para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional con una superficie total de construcción de 140,001.41 m^2 que se distribuye de la siguiente manera: ----------

Sup. de terreno m^2	Área Libre (m^2)	Desplante (m^2)	Sup. de Const. m^2 (s.n.m.b.)	Sup. de Const. m^2 (b.n.m.b.) no cuantificable	CUS	niveles	Núm. de Viviendas	Sup. de Const. de Viv. (m^2)	Sup. de Const. de Amenidades (m^2)	Sup. de Const. de Comercio (m^2)
12,421.10	7,629.37 (61.42%)	4,791.73 (38.58%)	77.895.91	62,105.50	6.27	Hasta 24	801	76,663.71	1,019.20	213.00

Posteriormente, con base en el Polígono de Actuación referido se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11321-151CAPE13 de fecha 30 de abril de 2013, en el que se asienta 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 permitida entre la superficie definida por proyecto), instrumento que obra en los archivos digitales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. ----------

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 en relotificar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción. Asimismo en el caso que nos ocupa el predio objeto de la investigación se ubica en la colonia Cove de la entonces Delegación Álvaro Obregón donde se permite aplicar la constitución de Polígonos de Actuación. ----------

Adicionalmente, el predio motivo de la investigación cuenta también con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo SEDUVI/DGAU/16157/2013 DGAU.13/DEIU/060/2013 de fecha 6 de septiembre de 2013 (con vigencia de 2 años contados a partir del día siguiente a su notificación), para un proyecto de un conjunto habitacional para 801 viviendas, en 10 torres (2 torres de 17 niveles, 2 de torres de 18 niveles, 2 torres de 21 niveles y 4 torres de 24 niveles) en una superficie de construcción de 140,001.41 m^2(778,895.91 m^2 s.n.m.b. y 62,105.50 m^2 b.n.m.b. no cuantificable).----------

No obstante lo anterior, durante los reconocimientos de hechos realizados en el predio investigado no se constataron trabajos de construcción de obra nueva en el lugar. ----------

Adicionalmente, dicho predio cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11321-151CAPE13 de fecha 30 de abril de 2013 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 con superficie total de construcción de 140,001.41 m^2 que se distribuye en superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta de 77,895.91 m^2 con altura máxima de 24 niveles, superficie de desplante de 4,791.73 m^2 (38.58%) y 7,629.37 m^2 (61.42%) de superficie libre de construcción para 801 viviendas en 10 torres con superficie de construcción de 76,663.71 m^2, área de amenidades como gimnasio y alberca, salón de usos múltiples y área de juegos infantiles con superficie de 1,019.20 m^2 y área comercial de

213.00 m^2 y también cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo SEDUVI/DGAU/16157/2013 DGAU.13/DEIU/060/2013 de fecha 6 de septiembre de 2013 (con vigencia de 2 años contados a partir del día siguiente a su notificación) ----------

4.- En materia ambiental (impacto ambiental)

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México cuenta con autorización condicionada en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/003179/2013 de fecha 26 de agosto de 2013 para el proyecto denominado "Residencial Chapultepec" constituida por 10 torres con alturas de 17, a 24 niveles, para 801 viviendas, superficie de terreno de 12,421.21 m^2, desplante de 4,791.73 m^2 (38.58%), área libre de 7,629.37 m^2 (61.42%), superficie total de construcción de 140,001.41 m^2 (77,895.91 m^2 sobre nivel de banqueta y 62,105.50 m^2 de bajo de nivel de banqueta, con una vigencia de un año a partir del día hábil siguiente en que surta efecto su notificación. ----------

5.- Derecho de vía.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató que el predio motivo de denuncia colinda una la ciclopista en su costado correspondiente a Calle Javier Rosales, mismo que se encuentra delimitado con una barda perimetral, de la cual se infiere no es de reciente construcción, perteneciente al predio sin que ésta invada u obstruya la ciclopista ni la vía pública.----------

Ahora bien, respecto al derecho de vía, el artículo 42 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, establece que los planos o láminas oficiales de alineamientos y derechos de vía contendrán las determinaciones oficiales de vía pública, sección vial, proyectos viales a futuro, derechos de vía y restricciones los cuales deben ser autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y constituyen la base para otorgar la constancia de alineamiento y número oficial. **El plano o lámina oficial de alineamiento o derecho de vía es el documento legal que certifica la situación de un predio respecto de las vialidades que lo delimitan**.----------

En este sentido, de la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 5524-214 de fecha 17 de marzo de 2015, en la se señala que sobre la vialidad de Boulevard Adolfo López Mateos y Calle Javier Rosales, existe una restricción de construcción de 10 metros al interior del alineamiento del predio investigado, es decir, en caso de realizar obra nueva esta tendrá que respetar dicha restricción. ----------

Adicionalmente, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección de Control de Reserva y Registro Territorial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ciudad de México, proporciono a esta Entidad, copia del Plano de Alineamiento y Derechos de Vía número 135, en el que se encuentra graficado el predio investigado, en el que se representa la misma restricción de 10 metros para dicho predio en caso de que se inicie obra nueva.----

Por lo anterior, una vez que se identificó el predio motivo de denuncia en el Plano de Alineamiento y Derechos de Vía número 135 y la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 5524-214 emitida para el mismo, en ambos casos se establece una restricción de 10 metros por lo que deberán respetarse dichas restricciones de construcción en el caso de que se inicie obra nueva.----------

Adicionalmente, en los planos arquitectónicos que forman parte del Registro de Manifestación de Construcción, se identificó que en el plano secciones de conjunto transversales clave RCH_AR SC01 se tiene una restricción de 10 metros misma que corresponde a la señalada en la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial y el plano de alineamiento y derecho de vía para el caso de iniciar obra nueva.----------

Asimismo, con fecha 10 de junio de 2019, se realizó un último reconocimiento de hechos constatándose que el predio motivo de denuncia colinda con la ciclopista en su costado correspondiente a Calle Javier Rosales, mismo que se encuentra delimitado con una barda perimetral, que no es de reciente construcción conforme a sus características físicas, sin que ésta invada u obstruya la ciclopista ni la vía pública.----------

En virtud de lo anterior, el predio motivo de denuncia cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 5524-214 y con Plano de Alineamiento y Derechos de Vía número 135, en los cuales se establece una restricción de 10 metros las cuales deberán respetar en el caso de que se inicie obra nueva.----------

Asimismo, en las documentales que obran en el expediente no se establece lo correspondiente al Derecho de Vía y solo se establecen la restricción aplicable al predio investigado, lo que deberá respetarse en caso de iniciar obra nueva.----------

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 723, Colonia Cove Tacubaya, de la entonces Delegación Álvaro Obregón cuerpos constructivos de uno y dos niveles de altura con características físicas que no denotan ser de reciente construcción, así como vehículos estacionados y una manta en el acceso principal que hace referencia a reparaciones automotrices, sin identificar actividades de obra nueva y sin constatar que se invada u obstruya la ciclopista, la vía pública y/o derecho de vía.----------

2. El predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 723, Colonia Cove Tacubaya, de la entonces Delegación Álvaro Obregón cuenta con Licencia de Fusión No. 06/99 de fecha de expedición **21 de abril de 1999**, para los predios ubicados en calle Santo Domingo número 3 y calle Ferrocarril de Cuernavaca número 170, Colonia Cove, Delegación Álvaro Obregón, para un total de superficie de 12,421.10 m2, emitiéndose posteriormente Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 935/99 de fecha 5 de julio de 1999, asignándole el número oficial 723 de Avenida Boulevard Adolfo López Mateos, Colonia Cove, Delegación Álvaro Obregón, en la que se indica la dimensión de sus frentes por las calles de Santo Domingo, Ferrocarril de Cuernavaca y Boulevard Adolfo López Mateos, este último con frente de 13 metros, por lo que no se cuenta con elementos que determinen incumplimientos al entonces Reglamento de Construcciones para el entonces Distrito Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 2 de agosto de 1993 vigente al momento de su expedición .

3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Álvaro Obregón, no cuenta con antecedentes de Licencia de Construcción Especial ni Registro de Manifestación de Construcción para el predio motivo de investigación, únicamente cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 5524-214 de fecha 17 de marzo de 2015, para el predio motivo de la denuncia.---

4. 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 3/30/B (Habitacional 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda por cada 100 m2 de la superficie de terreno), así como 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 permitida entre la superficie definida por proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Boulevard Adolfo López Mateos del tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseos del Pedregal, con 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento, asimismo, se localiza dentro del polígono Área de Conservación Patrimonial sujeto a la Norma de Ordenación Número 4, por lo que cualquier intervención requiere la autorización de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de Méxicodel visitado.----------

5. El predio objeto de la investigación cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18545-181CAPE12 expedido el 6 de junio de 2012 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual asentó la zonificación referida y en el que se permite la construcción de hasta 1,954 viviendas y comercio en una superficie de construcción de 149,052.00 m2 en el total del predio.----------

6. El predio ubicado Boulevard Adolfo López Mateos número 723, Colonia Cove Tacubaya, de la entonces Delegación Álvaro Obregón es susceptible a la aplicación de Polígonos de Actuación, por lo que cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11321-151CAPE13 de fecha 30 de abril de 2013 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 con superficie total de construcción de 140,001.41 m^2 que se distribuye en una superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta de 77,895.91 m^2 con una altura máxima de 24 niveles, superficie de desplante de 4,791.73 m^2 (38.58%) y 7,629.37 m^2 (61.42%) de superficie libre de construcción para 801 viviendas en 10 torres con superficie de construcción de 76,663.71 m^2, área de amenidades como gimnasio y alberca, salón de usos múltiples y área de juegos infantiles con superficie de 1,019.20 m^2 y área comercial de 213.00 m^2 y cuenta también con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo SEDUVI/DGAU/16157/2013 DGAU.13/DEIU/060/2013 de fecha 6 de septiembre de 2013 (con vigencia de 2 años contados a partir del día siguiente a su notificación).----------

7. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México cuenta con autorización condicionada en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/003179/2013 de fecha 26 de agosto de 2013 para el proyecto denominado "Residencial Chapultepec" consistente en 10 torres con alturas de 17 a 24 niveles, para 801 viviendas en un terreno de 12,421.21 m^2, desplante de 4,791.73 m^2 (38.58%), área libre 7,629.37 m^2 (61.42%), superficie total de construcción de 140,001.41 m^2 (77,895.91 m^2 sobre nivel de banqueta y 62,105.50 m^2 de bajo de nivel de banqueta no cuantificable), con una vigencia de un año a partir del día hábil siguiente en que surta efecto su notificación.----------

8. Respecto al derecho de vía, el artículo 42 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que los planos o láminas oficiales de alineamientos y derechos de vía contendrán las determinaciones oficiales de vía pública, sección vial, proyectos viales a futuro, derechos de vía y restricciones los cuales deben ser autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y constituyen la base para otorgar la constancia de alineamiento y/o número oficial. El plano o lámina oficial de alineamiento o derecho de vía es el documento legal que certifica la situación de un predio respecto de las vialidades que lo delimitan.----------

9. Durante los reconocimientos de hechos realizados, no se identificó la invasión u obstrucción a la ciclopista, la vía pública ni derecho de vía, no obstante se cuenta con el Plano de Alineamiento y Derechos de Vía número 135 proporcionado por la Dirección de Control de Reserva y Registro Territorial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ciudad de México, en el que se encuentra graficado el predio investigado y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 5524-214 y con los Planos

Arquitectónicos, de los cuales se establece una restricción de 10 metros correspondientes al costado de la calle Javier Rosales por lo que deberán respetarse dichas restricciones de construcción en el caso de que se inicie obra nueva. ----------

10. De las documentales que obran en el expediente no se establece el Derecho de Vía y solo se establece la restricción aplicable al predio investigado, lo que deberá respetarse en caso de iniciar obra nueva.------

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: ----------

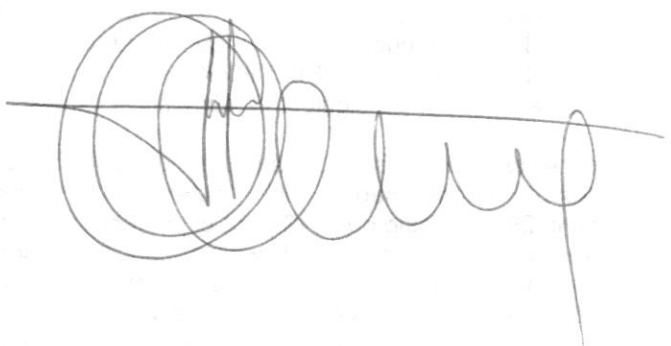
---------- **R E S U E L V E** ----------

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.----------

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 por triplicado la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------



JELN/RMGG/AMMR