



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente PAOT-2018-4095-SOT-1773
y acumulado PAOT-2022-118-SOT-24

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 NOV 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 3, 4, 51 fracciones I y II y, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-4095-SOT-1773 y acumulado PAOT-2022-118-SOT-24, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de septiembre de 2018, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (impacto urbano), construcción (obra nueva), ambiental (impacto) y factibilidad de servicios en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 1970, colonia Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de octubre de 2018. -----

Con fecha 30 de diciembre de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 1970, colonia Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de enero de 2022. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se les informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación e impacto), construcción (obra nueva), ambiental (impacto) y factibilidad de servicios, como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua, 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)

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 1970, Colonia Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un predio delimitado por tapias metálicas anunciando diferente tipo de publicidad, sin que se observaran actividades de construcción, trabajadores ni materiales. Posteriormente, se realizó un nuevo reconocimiento de hechos en el que se constató que al interior se llevaban a cabo trabajos de cimentación y el armado de varilla por debajo de nivel de banqueta. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/3/40/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad media: una vivienda cada 50 m² de terreno) y **HM/15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximo de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad Z: lo que defina el proyecto), que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad de Boulevard Adolfo López Mateos tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal, por lo que de conformidad con la Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 7334-2019 expedida el 21 de noviembre de 2019; la superficie del predio es de 1,788.986 m², de tal forma que en apego a la zonificación se tiene lo siguiente. ----

Zonificación	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
H/3/40/M	1,788.986	715.5944	40	1073.3916	60	3,220.1748	36	3
HM/15/20/Z	1,788.986	357.7972	20	1,431.1888	80	21,467.832	Lo que defina el proyecto	15

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente se desprende el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 51424-151CAJU18 de fecha 06 de septiembre de 2018, en el que se certifica la constitución del Polígono de Actuación mediante el sistema de actuación privado en los predios ubicados en Boulevard Adolfo Lopez Mateos números 1964 y 1970, colonia los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, conforme a lo establecido en el Dictamen SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/070/2018 de fecha 10 de julio de 2018, en el cual se asentó lo siguiente: -----

Superficie del predio m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
1,788.986	Habitacional mixto	625.076	35	1,163.910	65	21,467.832 (s.n.m.b)	Lo que defina el proyecto	Hasta 21

Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/1146/2023, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó contar el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/070/2018 y el Acuerdo por el que se aprueba dicho Dictamen con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/070/2018, ambos de fecha 10 de julio de 2018, quedando lo siguiente. -----

"(...)

Predio	Superficie m ²	Zonificación	Niveles	Área Libre	Área Máxima	Sup. Máxima de	Densidad
				Mínima m ²	de Desplante m ²	Construcción m ²	
Blvd. Adolfo López Mateos nos. 1964 y 1970	1,788.986	Habitacional Mixto	Hasta 21 (veintiuno)	625.076	1,163.910*	21,467.832 S.N.M.B.	Z

"Z": el número de viviendas factibles, se calcula diciendo (...) la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

* Superficie que incluye la proyección vertical de todas las losas construidas, tanto en la planta baja como en los niveles superiores (...). ----



**Expediente PAOT-2018-4095-SOT-1773
y acumulado PAOT-2022-118-SOT-24**

En razón de lo anterior, es importante indicar que los Polígonos de Actuación son instrumentos que permiten la redistribución de lo determinado por los Programas de Desarrollo Urbano, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente, obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios construidos; concediendo, de ser el caso, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción. -----

Asimismo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, el instrumento denominado Polígono de Actuación es aquel que permite, la relocalización de usos y la modificación de la altura, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida. ----

En este sentido, es importante mencionar que de acuerdo con la zonificación HM/15/20/Z, la superficie máxima de construcción permitida es 21,467.832 m², considerando un área libre de 357.7972 m² y superficie de desplante de 1,431.1888 m², es decir el 20% y 80% de la superficie total del predio, respectivamente, distribuidos en 15 niveles de construcción; sin embargo, con la constitución del Polígono de Actuación se autoriza una superficie máxima de construcción de 21,467.832m² (sobre nivel medio de banquetas), área libre mínima de 625.076 m² y un área de desplante de 1,163.910 m², es decir el 35% y 65% respectivamente, distribuidos en 21 niveles de altura, por lo que con la constitución del polígono se aumenta el número de niveles y el área libre mínima, conservando la misma superficie máxima de construcción que concede la zonificación. -----

Por otra parte, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/0660/2022 la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Entidad contar con el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio SEDUVI/DGCAU/4422/2019, DGCAU/DGU.19/DEIU/056/2019 de fecha 29 de octubre de 2019, para la construcción de un conjunto habitacional para 200 viviendas distribuidas en un edificio de 21 niveles y 7 sótanos, con una superficie total de construcción de 35,025.56 m² (21,444.71 m² sobre nivel medio de banquetas y 13,580.85 m² bajo nivel de banquetas), con un desplante de 1,157.41 m² y un área libre de 631.57 m², correspondientes al 64.70% y el 35.30% de la superficie total del terreno. -----

	Zonificación HM/15/20/Z	Polígono de actuación	Dictamen SEDUVI/DGCAU/4422/201 9, DGCAU/DGU.19/DEIU/056/ 2019
Superficie del predio	1,788.986 m ²	1,788.986 m ²	1,788.986 m ²
Número de Viviendas	Las que defina el proyecto	Las que defina el proyecto	200
Número de niveles	15	21	21
Superficie de área libre	357.7972 m ² (20 %)	625.076 m ² (30 %)	631.57 m ² (35.30%)
Superficie de desplante	1,431.1888 m ² (80 %)	1,163.910 m ² (70 %)	1,157.41 m ² (64.70%)
Superficie total de construcción	21,467.832 m ²	-----	35,025.56 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas	21,467.832 m ²	21,467.832 m ²	21,444.71 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetas	-----	-----	13,580.85 m ²
Numero de sótanos	-----	-----	7

En conclusión, la superficie total de construcción autorizada en el polígono de actuación, no rebasa el potencial constructivo permitido por la zonificación HM/15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximo de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad Z lo que defina el proyecto), es decir, 21,467.832 m²;



Expediente PAOT-2018-4095-SOT-1773 y acumulado PAOT-2022-118-SOT-24

asimismo el proyecto autorizado en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano se apega a los niveles, superficie de desplante y área libre permitidos en el polígono de actuación SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/070/2018. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, otorgar la liberación total de medidas de integración, una vez que hayan sido realizadas, documentadas y validadas por las dependencias y se integren al expediente del presente Dictamen, para seguimiento y cumplimiento de dichas medidas, mediante la presentación de informes trimestrales y de así requerirlo el proceso constructivo, las prórrogas del dictamen o de manifestación de construcción que se tramiten ante la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios.

Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en fecha 23 de abril de 2019, se constató un predio delimitado por tapias metálicas con diferente publicidad, sin que se observaran actividades de construcción, trabajadores ni materiales; sin embargo, se realizaron actividades de excavación y estabilización del terreno. Posteriormente, se realizó un nuevo reconocimiento de hechos en fecha 05 de abril de 2023, en el cual se constató que al interior se llevaban a cabo trabajos de cimentación y el armado de varilla por debajo de nivel de banqueteta, asimismo, en los tapias se observó una lona con la prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo C registro RAOC-2855-2020 con vigencia del 03 de marzo de 2023 al 03 de marzo de 2026. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría realizó consulta a las imágenes disponibles en el programa Google Maps con la herramienta Street View, en las cuales se identificó que en mayo de 2021 realizaban trabajos de construcción, en octubre del mismo año se observa una grúa al interior, y en enero de 2023 se observan camiones con materiales de construcción. -----



Fuente: Imagen de octubre de 2021 obtenida del programa Google Maps utilizando su herramienta Street View.



Fuente: Imagen de enero de 2023 obtenida del programa Google Maps utilizando su herramienta Street View.

Por otra parte, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio CDMX/AAO/DGODU/1154/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón informó contar con



**Expediente PAOT-2018-4095-SOT-1773
y acumulado PAOT-2022-118-SOT-24**

Registro de Manifestación de Construcción tipo C número de folio RAOC-2855-2020, vigente del 03 de marzo de 2020 al 03 de marzo de 2023, para la construcción de 200 viviendas en 21 niveles y 7 sótanos, con desplante de 1,157.4040 m² (64.70%), área libre de 631.582 m² (35.30%) y superficie total de construcción de 34,783.7939 m² (21,264.9724 m² sobre nivel medio de banqueteta y 13,518.8215 m² bajo nivel de banqueteta); tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 51424-151CAJU18 de fecha 06 de septiembre de 2018, en el que se certificó el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/070/2018. -----

Lo anterior se traduce en lo siguiente: -----

	CUZUS 51424-151CAJU18	RMC RAOC-2855-2020 obra nueva
Uso del Suelo	HM/21/30	HM/21/Z
Superficie del predio	1,788.986 m ²	1,788.986 m ²
Número de Viviendas	Las que defina el proyecto	200
Número de niveles	21	21
Superficie de área libre	625.076 m ² (30 %)	631.582 m ² (35.30%)
Superficie de desplante	1,163.910 m ² (70 %)	1,157.4040 m ² (64.70%)
Superficie total de construcción	21,467.832 m ²	34,783.7939 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueteta	21,467.832 m ²	21,264.9724 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueteta	-----	13,518.8215 m ²
Numero de sótanos	-----	7

En virtud de lo anterior, los trabajos de obra que se realizan en el predio motivo de denuncia, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo C con folio RAOC-2855-2020 vigente del 03 de marzo de 2020 al 03 de marzo de 2023 en modalidad de obra nueva, para la construcción de 200 viviendas en 21 niveles de altura y 7 sótanos, con desplante de 1,157.4040 m² (64.70%), área libre de 631.582 m² (35.30%) y superficie total de construcción de 34,783.7939 m² (21,264.9724 m² sobre nivel medio de banqueteta y 13,518.8215 m² bajo nivel de banqueteta); sin embargo, al momento de la emisión de la presente, dicho Registro perdió vigencia, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón informar si cuenta con prorroga del Registro de Manifestación de Construcción folio RAOC-2855-2020, y en caso, de no contar con antecedente, solicite a la Dirección General de Gobierno de esa alcaldía, ejecute visita de verificación en materia de construcción, e informe a esta Entidad, el resultado de su actuación. -----

Adicionalmente, cabe hacer mención que al momento de realizar el trámite del Registro de Manifestación de Construcción folio RAOC-2855-2020, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo presentado por el interesado se encontraba sin vigencia, toda vez que la perdió desde el 06 de septiembre de 2019, y la solicitud de trámite del Registro de Manifestación de Construcción se ingresó el 03 de marzo de 2020, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón, ejecutar las acciones correspondientes, toda vez que la persona interesada debió contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente, para realizar el trámite del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Por otra parte, por cuanto hace a la factibilidad de servicios, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-GGCIOS-DGSU-DVCA-1028868/2019, de fecha 20 de junio de 2019, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó a esta Entidad que emitió opinión técnica para el Estudio de Impacto Urbano en modalidad Hidráulica en sentido negativo. Sin embargo, del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio SEDUVI/DGCAU/4422/2019,



**Expediente PAOT-2018-4095-SOT-1773
y acumulado PAOT-2022-118-SOT-24**

DGCAU/DGU.19/DEIU/056/2019, de fecha 29 de octubre de 2019, se desprende que mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-GGCIOS-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-EIU 1030763/2019 de fecha 30 de julio de 2019, se realizó una nueva inspección en la cual ese Sistema, determinó que es factible proporcionar los servicios de agua potable y drenaje, siempre y cuando se dé cumplimiento a las medidas de integración urbana y obligaciones al interior del inmueble (medidas de mitigación).-----

En este sentido, el cumplimiento de las medidas de integración urbanas y condicionantes establecidas en el dictamen, es obligación de la persona apoderada general de la propietaria del predio, del Perito en Desarrollo Urbano y del Director Responsable de Obra, por lo que corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México corroborar con el Sistema de Aguas de la Ciudad de México que las medidas de integración urbana en materia de agua y drenaje establecidas en dicho Dictamen hayan sido realizadas, documentadas y validadas, y en caso de que no se haya cumplido con estas, instrumente las acciones legales procedentes a efecto de sancionar al Perito en Desarrollo Urbano; y de vista al Instituto de Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal para que proceda a imponer las sanciones al Director Responsable de Obra.-----

3.- En materia ambiental (impacto).

Al respecto a petición de esta Entidad, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC-SUB/0286/2019, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que otorga autorización condicionada en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/16565/2018 de fecha 15 de noviembre de 2018, que recayó al expediente DEIA-EDA-2630/2018 (Dictamen de Daño ambiental) y DEIA-MG-2629/2018 promovido por la empresa "San Flores" para la realización del proyecto 1 "Edificio Nova San Angel" a efecto de determinar el avance de obra y el proyecto 2 "Edificio Nova San Angel" sometido a evaluación en materia de impacto ambiental para la conclusión de las actividades constructivas e inicio de la etapa de operación y mantenimiento, que en conjunto se denominó proyecto integral.-----

Del análisis del Dictamen de Daño Ambiental, se determinó que las obras preliminares para la preparación del sitio (instalaciones de oficinas provisionales, bodegas y sanitarios portátiles) y afectación por derribo de 21 árboles; así como la excavación de 1,702.78 m² y trabajos de colocación de muro de contención con concreto lanzado hasta una profundidad de 7.35 m del proyecto integral que se ejecutaron en el predio de interés; provocaron un daño ambiental sin contar con autorización en materia de impacto ambiental, por lo que la entonces Dirección General de Regulación Ambiental determinó como sanción por el daño ambiental generado por el derribo de arbolado, manejo de residuos, emisiones de partículas a la atmósfera y ruido la suma equivalente a \$2,180,330.90 pesos 81/100M.N., el cual deberá destinarse a actividades de trituración de residuos generados por la poda y/o derribo de arbolado, en coordinación con la Dirección de Manejo y Regularización de Áreas Verdes Urbanas de esa Secretaría a fin de que se le indique lo correspondiente y deberá informar a la autoridad ambiental el seguimiento de dichas actividades.-----

Asimismo, en la autorización en materia de impacto ambiental se otorgó a la empresa autorización condicionada para el Proyecto 2; el cual consiste en la conclusión de la excavación, cimentación y construcción e inicio de la operación y mantenimiento, para un proyecto consistente en la construcción de un edificio de uso habitacional, en 21 niveles sobre nivel medio de banqueta destinados a 200 viviendas, con superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta de 21,264.97 m², superficie de área libre 631.58 m² y superficie de desplante de 1,157.4040 m² con una superficie total de construcción de 34,783.7939 m² (de los cuales 13,580.8215 m² bajo nivel de banqueta).-----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento total de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales; así como las medidas de compensación que tienen la finalidad de incrementar la calidad del ambiente y los servicios ambientales en el área de influencia, previo a otorgar el acuerdo administrativo de cumplimiento total.-----



Adicionalmente, corresponde a dicha Dirección informar si el promovente dio cumplimiento a las sanciones establecidas en el Dictamen de Daño Ambiental, generado por derribo de arbolado, manejo de residuos, emisiones de partículas a la atmosfera y ruido, en caso contrario, realizar las acciones procedentes a efecto de que el desarrollador de cumplimiento a lo establecido en el referido Dictamen. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 1970, Colonia Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos anunciando diferente tipo de publicidad, sin que se observaran actividades de construcción, trabajadores ni materiales. Posteriormente, se realizó un nuevo reconocimiento de hechos en el que se constató que al interior se llevaban a cabo trabajos de cimentación y el armado de varilla por debajo de nivel de banqueteta, asimismo, en los tapiales se observó una lona con la prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo C registro RAOC-2855-2020 con vigencia del 03 de marzo de 2023 al 03 de marzo de 2026. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio le corresponde la zonificación H/3/40/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad media: una vivienda cada 50 m² de terreno) y HM/15/20 (Habitacional Mixto, 15 niveles máximo de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad Z: lo que defina el proyecto), que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad de Boulevard Adolfo López Mateos tramo A-B, de Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal. -----
3. Del Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 51424-151CAJU18 se desprende la conformación del Polígono de Actuación mediante el sistema de actuación privado, conforme a lo establecido en el Dictamen SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/070/2018 de fecha 10 de julio de 2018, en el que se asentó la zonificación Habitacional Mixto, hasta 21 niveles, área libre de 625.076 m², desplante de 1,163.910 m², superficie máxima de construcción de 21,467.832 m², y densidad Z (lo que defina el proyecto). -----
4. La Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para la construcción de un conjunto habitacional para 200 viviendas distribuidas en un edificio de 21 niveles y 7 sótanos, con una superficie total de construcción de 35,025.56 m² (21,444.71 m² sobre nivel medio de banqueteta y 13,580.85 m² bajo nivel de banqueteta), con un desplante de 1,157.41 m² y un área libre de 631.57 m².
5. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, otorgar la liberación de las medidas de integración y compensación urbana establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio SEDUVI/DGCAU/4422/2019, DGCAU/DGU.19/DEIU/056/2019, únicamente en el caso de su cumplimiento total. -----
6. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RAOC-2855-2020 vigente del 03 de marzo de 2020 al 03 de marzo de 2023 en modalidad de obra nueva, para la construcción de 200 viviendas en 21 niveles de altura y 7 sótanos, con desplante de 1,157.4040 m² (64.70%), área libre de 631.582 m² (35.30%) y superficie total de construcción de 34,783.7939 m² (21,264.9724 m² sobre nivel medio de banqueteta y 13,518.8215 m² bajo nivel de banqueteta); tramitado con él Certificado Único de -----



**Expediente PAOT-2018-4095-SOT-1773
y acumulado PAOT-2022-118-SOT-24**

Zonificación de Uso del Suelo folio 51424-151CAJU18 de fecha 06 de septiembre de 2018, sin embargo, al momento de emisión de la presente, el registro perdió vigencia. -----

7. El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 51424-151CAJU18, presentado por el interesado perdió su vigencia el 06 de septiembre de 2019, y la solicitud de trámite del Registro de Manifestación de Construcción se ingresó el 03 de marzo de 2020. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón lo siguiente. -----
 - a) Informar si cuenta con prórroga del Registro de Manifestación de Construcción folio RAOC-2855-2020, y en caso, de no contar con antecedente, solicite a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, ejecute visita de verificación en materia de construcción, e informe a esta Entidad, el resultado de su actuación. -----
 - b) Ejecutar las acciones correspondientes, toda vez que la persona interesada debió contar con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente, para realizar el trámite del Registro de Manifestación de Construcción. -----
9. La Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, emitió opinión técnica en modalidad Hidráulica mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-GGCIOS-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-EIU 1030763/2019 de fecha 30 de julio de 2019 para el Estudio de Impacto Urbano, mediante el cual determinó que es factible proporcionar los servicios de agua potable y drenaje, siempre y cuando se dé cumplimiento a las medidas de integración Urbana y obligaciones al interior del inmueble (medidas de mitigación). -----
10. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México corroborar con el Sistema de Aguas de la Ciudad de México que las medidas de mitigación en materia de agua y drenaje establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio SEDUVI/DGCAU/4422/2019, DGCAU/DGU.19/DEIU/056/2019, hayan sido realizadas, documentadas y validadas, y en caso de que no se haya cumplido con estas, instrumente las acciones legales procedentes a efecto de sancionar al Perito en Desarrollo Urbano; y de vista al Instituto de Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal para que proceda a imponer las sanciones al Director Responsable de Obra. -----
11. La entonces Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México emitió Autorización condicionada en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/16565/2018 de fecha 15 de noviembre de 2018, mediante la cual se otorgó a la empresa para realización del Proyecto 2; asimismo, para el Proyecto 1 se dictaminó que la empresa generó un daño ambiental equivalente a \$2,180,330.90 pesos 81/100M.N., por el derribo de arbolado, manejo de residuos, emisiones de partículas a la atmosfera y ruido, el cual deberá destinarse a actividades de trituración de residuos generados por la poda y/o derribo de arbolado. ----
12. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, lo siguiente: -----
 - a) Informar si el promovente dio cumplimiento a las sanciones establecidas en el Dictamen de Daño Ambiental, generado por derribo de arbolado, manejo de residuos, emisiones de partículas a la atmosfera y ruido, establecidas Dictamen, en caso contrario, realizar las acciones procedentes para su cumplimiento, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
 - b) Respecto a la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/16565/2018 de fecha 15 de noviembre de 2018, para el proyecto 2,



corroborara el cumplimiento total de las condicionantes establecidas previo a otorgar el acuerdo administrativo correspondiente.

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 las personas denunciantes, a la Dirección General de Política Urbanística 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, ambas de la Ciudad de México, y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Álvaro Obregón, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

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

Así lo proveyó y firma el D.A.H. Isauro García Perez, Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial "B", en suplencia por ausencia temporal de la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracciones IV y X, 15 Bis 4 fracción X, 15 Bis 6 y 15 Bis 9 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 2 fracción XXXVI, 4/51 fracción XXII y 56 de su Reglamento.

[Firma manuscrita]

RMGG/BCP