

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

30 AGO 2016

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 los expedientes PAOT-2015-1936-SOT-736 y acumulado PAOT-2016-322-SOT-104, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 6 de julio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces 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, denunció ante esta Institución, posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (impacto vial), en materia de construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios derivado de los trabajos de obra realizados en el predio ubicado en Calle Alfonso Caso Andrade número 98, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de julio de 2015. -----

Asimismo, con fecha 5 de febrero de 2016, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) derivado de las actividades de obra que se realizan en Calle Alfonso Caso Andrade número 98 y Boulevard Adolfo López Mateos números 1956 y 1960, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 15 de febrero de 2016. -----

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 las personas denunciadas 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 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 (zonificación e impacto vial), de construcción (obra nueva) y de factibilidad de servicios como es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón vigente, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Ley de Aguas de la 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 desarrollo urbano (zonificación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Calle Alfonso Caso Andrade número 98 y Boulevard Adolfo López Mateos números 1956 y 1960, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, se constató un inmueble de reciente construcción de 23 niveles de altura y se exhibía el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción AOB-6239-2012. -----



Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio ubicado en Calle Alfonso Caso Andrade número 98, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón es de **7,246.00 m²**, para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 1956, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón es de **418.00 m²** y para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 1960, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón es de **210.00 m²** dando un total de superficie de terreno entre los tres predios de **7,874.00 m²**, de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio AOC-2171-2014 con vigencia del 19 de mayo de 2014 al 19 de mayo de 2017 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio ubicado en Calle Alfonso Caso Andrade número 98, le corresponde la zonificación H 3/40/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50.00 m² de la superficie de terreno), asimismo, a los predios ubicados en Boulevard Adolfo López Mateos números 1956 y 1960, les corresponde la zonificación H 3/40/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50.00 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 entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Boulevard Adolfo López Mateos del tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseos del Pedregal de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de mayo del 2011, lo cual se traduce en lo siguiente:

Predio	Superficie del predio	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	Niveles	Viviendas
			m ²	%	m ²	%				
Alfonso Caso 98	7,246.00	H 3/40/M	2,898.40	40	4,347.60	60	13,042.80	1.8	3	145
Boulevard Adolfo López Mateos 1956	418	H 3/40/M	167.61	40	250.38	60	751.14	1.8	3	8
Boulevard Adolfo López Mateos 1960	210	H 3/40/M	84	40	126	60	378	1.8	3	4
Total	7,874.00		3,150.01	40	4,723.98	60	14,171.94	1.8		157

Predio	Superficie del predio	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	Niveles	Viviendas
			m ²	%	m ²	%				
Alfonso Caso 98	7,246.00	H 3/40/M	2,898.40	40	4,347.60	60	13,042.80	1.8	3	145
Boulevard Adolfo López Mateos 1956	418	HM 15/20/Z	83.60	20	334.40	80	5,016.00	12	15	De acuerdo a proyecto
Boulevard Adolfo López Mateos 1960	210	HM 15/20/Z	42	20	168	80	2,520	12	15	De acuerdo a proyecto
Total	7,874.00		3,024.00	38.41	4,850.00	61.59	20,578.80	2.6		

Adicionalmente, 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 los predios ubicados en Calle Alfonso Caso Andrade número 98 y Boulevard Adolfo López Mateos números 1956 y 1960, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón folio 58947-118SIFR11 de fecha 14 de mayo de 2012; en el que se dictamina procedente su constitución, quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V/2012 de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 140, con fecha de inscripción del 13 de mayo de 2012, para llevar a cabo la construcción de un conjunto con usos mixtos (habitacional, amenidades y oficinas) integrado de la siguiente manera:

Sup. de los predios m ²	Área Libre		Desplante		Sup. de construcción sobre nivel de banquetta m ²	CUS	Niveles	Usos
	m ²	%	m ²	%				
7,874.00	6,139.58	77.97	1,734.42	22.03	20,558.79	2.6	23	Habitacional: 23 niveles (52 viviendas en 18,928.72 m ²)
								Oficinas: 3 niveles (1,084.80 m ²)
								Amenidades: 1 nivel (545.27 m ²)



Posteriormente, con base en el Polígono de Actuación citado se expidieron los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 18457-181ACAB12 y 21151-151FUAL14 de fechas 6 de junio de 2012 y 8 de abril de 2014 en el que se asentó la zonificación permitida en términos de lo autorizado por el citado Polígono de Actuación. -----

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 reotificar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción. Al respecto, en el caso que nos ocupa el predio objeto de la investigación se ubica en la Colonia Los Alpes de la Delegación Álvaro Obregón donde se permite aplicar la constitución de Polígonos de Actuación. -----

En virtud de lo anterior, los predios ubicados en Calle Alfonso Caso Andrade número 98 y Boulevard Adolfo López Mateos números 1956 y 1960, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, cuentan con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 18457-181ACAB12 y 21151-151FUAL14 de fechas 6 de junio de 2012 y 8 de abril de 2014, expedidos 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 con usos mixtos (habitacional, amenidades y oficinas) en 23 niveles de altura, una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 20,558.79 m², superficie de desplante de 1,734.42 m² (22.03%) y área libre de construcción de 6,139.58 m² (77.97%). -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Calle Alfonso Caso Andrade número 98 y Boulevard Adolfo López Mateos números 1956 y 1960, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, se constató un inmueble de reciente construcción de 23 niveles de altura y se exhibía el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción AOB-6239-2012. -----

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-9239-2012 con vigencia del 13 de diciembre de 2012 al 13 de diciembre de 2015, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18457-181ACAB12 de fecha 6 de junio de 2012, y con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio AOC-2171-2014 con vigencia del 19 de mayo de 2014 al 19 de mayo de 2017, en modalidad de ampliación, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21151-151FUAL14 de fecha 8 de abril de 2014, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 18457-181ACAB12 y Certificado 21151-151FUAL14	RMC AOB-9239- 2012 (Obra nueva)	RMC AOC-2171-2014 (Ampliación)	Observaciones (Proyecto final)
Uso	mixto	habitacional	habitacional	habitacional
Superficie del terreno	7,874.00 m ²	7,874.00 m ²	7,874.00 m ²	7,874.00 m ²
Niveles	23	9	14	23
Viviendas	52	18	28	46
Superficie libre	6,139.58 m ² (77.97%)	6,505.75 m ² (82.62%)	6,144.00 m ² (78.02%)	6,144.00 m ² (78.02%)
Superficie de desplante	1,734.42 m ² (22.03%)	1,368.25 m ² (17.38%)	1,730.00 m ² (21.98%)	1,730.00 m ² (21.98%)
Superficie total de construcción		18,022.17 m ²	12,606.67 m ²	30,628.80 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	20,558.79 m ²	7,952.17 m ²	12,606.67 m ²	20,558.80 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta		10,070.00 m ²		10,070.00 m ²
Sótano		4		4
Cajones de estacionamiento		214		214

En virtud de lo anterior, a los predios ubicados en Calle Alfonso Caso Andrade número 98 y Boulevard Adolfo López Mateos números 1956 y 1960, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-9239-2012 en modalidad de obra nueva, y con Registro de



Manifestación de Construcción tipo C folio AOC-2171-2014 en modalidad de ampliación para la construcción de un conjunto habitacional en 23 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banquetas de 20,558.80 m², y Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo folio 18457-181ACAB12 y 21151-151FUAL14 lo que se apegas al polígono de actuación autorizado. -----

Al respecto, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en los Registros de Manifestación de Construcción tipo B y C folios AOB-9239-2012 y AOC-2171-2014 coincidan con lo ejecutado.-----

3.- En materia de impacto urbano

Al respecto la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para los predios ubicados en Calle Alfonso Caso Andrade número 98 y Boulevard Adolfo López Mateos números 1956 y 1960, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/3017/2013, DGAU.13/DEIU/011/2013 del 22 de febrero de 2013, positivo para llevar a cabo el proyecto de construcción de un conjunto con usos mixtos (46 viviendas), amenidades y oficinas, denominado "Torre Bosques San Ángel", del cual se desprende la siguiente información: -----

Elementos	Certificado 18457-181ACAB12 y Certificado 21151-151FUAL14	Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/6335/2013, DGAU.13/DEIU/022/2013
Uso	mixto	Mixto
Superficie del terreno	7,874.00 m ²	7,874.00 m
Niveles	23	23
Viviendas	52	46
Superficie de área libre	6,139.58 m ² (77.97%)	6,144.16 m ² (78.03%)
Superficie de desplante	1,734.42 m ² (22.03%)	1,729.84 m ² (21.97%)
Superficie total de construcción		31,173.93 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas	20,558.79 m ²	20,558.60 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetas		10,615.33 m ²

Por otra parte, el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano señalado, establece las medidas adecuadas para la prevención mitigación y/o compensación para la integración urbana del proyecto de un conjunto con usos mixtos (46 viviendas), amenidades y oficinas en el predio de interés en las materias de vialidad y de agua y drenaje, entre otras materias, las cuales consisten en lo siguiente: -----

En materia de vialidad

Al respecto, la entonces Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México otorgó la opinión favorable condicionada en materia de vialidad para el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/3017/2013, DGAU.13/DEIU/011/2013 mediante oficio DGPV-2929/DV-SE-1669/12, de fecha 22 de noviembre de 2012, debiendo realizar las medidas de integración urbana consistentes en el pago por aprovechamiento para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial, de conformidad con lo establecido en el artículo 301, incisos a) y b) del Código Fiscal de la Ciudad de México y 94 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, cumplir con lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, en las Constancias de Alineamiento y/o Número Oficial 4537/2012, 4535/2012 y 4534/2012, las condicionantes establecidas en el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación folio 58947-118SIFR11, en el Capítulo 1, Numeral 1.2. Estacionamientos, 1.2.1. Cajones de Estacionamiento y Capítulo 2, Numeral 2.2. Accesibilidad en las Edificaciones y Numeral 2.3 Accesibilidad a espacios de uso común, de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, respetar los 214 cajones de estacionamiento proporcionados



para el proyecto, los accesos y salidas al estacionamiento deberán ser seguros y expeditos, los vehículos de carga con materiales propios de la obra deberán entrar al predio para realizar las obras de carga y descarga y nunca dejar vehículos estacionados en la vía pública, el promotor deberá desarrollar a su costa y cargo las Medidas de Integración Urbana consistentes en la elaboración de un proyecto ejecutivo y ejecución de obra de adecuación geométrica a nivel, para la recuperación y mejoramiento integral de la movilidad y accesibilidad y deberán ser ejecutadas previamente al Aviso de Terminación de Obra, se requiere realizar Medidas de Integración Urbana Regional contempladas en el pago correspondiente al aprovechamiento para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial para la implementación de medidas de seguridad y mitigación o compensación a las alteraciones o afectaciones al impacto vial generado por el aumento de las construcciones, a través de la autoridad competente. -----

En materia de agua y drenaje

Al respecto, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México emitió opinión técnica favorable en modalidad hidráulica para el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/3017/2013, DGAU.13/DEIU/011/2013 con oficio GDF-SMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1001524/2013, de fecha 10 de enero de 2013, debiendo realizar las medidas de integración urbana las cuales consisten para agua potable en la sustitución de 320.00 m de la tubería existente de 102 y 152 mm (4" y 6") de diámetro, por otra de polietileno de alta densidad de 305 mm (12") de diámetro, sobre la Cerrada Las Flores, entre Boulevard Adolfo López Mateos y Calle Las Flores y sobre la calle Gustavo E. Campa, entre Boulevard Adolfo López Mateos y Avenida Revolución, cambio de ramales a la línea nueva, instalación de cruceros en todas las calles que atraviere y construcción de las cajas de válvulas y para drenaje instalación de 60 m de red de drenaje de 0.38 m (15") de diámetro y otros de 60 m de 0.45 m (18") de diámetro, sobre la Calle Alfonso Caso Andrade hasta conectarse al pozo de visita existente del colector de 0.91 m (36") de diámetro que se localiza en la esquina que forman las Calles Las Flores y Alfonso caso Andrade y la instalación de accesorios pluviales a cada 30 m de distancia. El Sistema de Aguas de la Ciudad de México no podrá proporcionar los servicios de agua potable y drenaje, en tanto no se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana ya mencionadas. Por lo que se solicita que éstas, sean realizadas de conformidad con el artículo 302 del Código Fiscal de la Ciudad de México que establece que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, podrá solicitar a los desarrolladores que el monto de los aprovechamientos pueden ser cubierto directamente mediante la realización de la obra de reforzamiento hidráulico que se requiere para la presentación del servicio. -----

De lo anterior se desprende que los predios ubicados en Calle Alfonso Caso Andrade número 98 y Boulevard Adolfo López Mateos números 1956 y 1960, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, cuentan con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/3017/2013, DGAU.13/DEIU/011/2013, con el que se emite dictamen positivo para llevar a cabo la construcción de un conjunto con usos mixtos (46 viviendas), amenidades y oficinas, denominado "Torre Bosques San Ángel", en 23 niveles de altura en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 20,558.60 m², asimismo, dicha autorización en materia de impacto urbano se apega a lo permitido en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo folios 18457-181ACAB12 y 21151-151FUAL14 emitidos en términos del polígono de actuación autorizado. -----

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

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón conforme al artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que se cuente con la liberación de las medidas de integración urbana señaladas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/3017/2013, DGAU.13/DEIU/011/2013. -----



4.- Impacto Ambiental

Al respecto la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para los predios ubicados en Calle Alfonso Caso Andrade número 98 y Boulevard Adolfo López Mateos números 1956 y 1960, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con Resolución Administrativa SMA/DGRA/DEIA/007494/2012 de fecha 3 de diciembre de 2012 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto de construcción de un conjunto con usos mixtos denominado "Torre Bosques San Ángel", del cual se desprende la siguiente información: -----

Elementos	Certificado 18457-181ACAB12 Certificado 21151-151FUAL14	autorización en materia de impacto ambiental SMA/DGRA/DEIA/007494/2012
Uso	mixto	Mixto
Superficie del terreno	7,874.00 m ²	7,874.00 m
Niveles	23	23
Viviendas	52	46
Superficie de área libre	6,139.58 m ² (77.97%)	6,144.16 m ² (78.03%)
Superficie de desplante	1,734.42 m ² (22.03%)	1,729.84 m ² (21.97%)
Superficie total de construcción		31,173.93 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetta	20,558.79 m ²	20,558.60 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetta		10,615.33 m ²

De lo anterior se desprende que los predios ubicados en Calle Alfonso Caso Andrade número 98 y Boulevard Adolfo López Mateos números 1956 y 1960, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, cuentan con Resolución Administrativa SMA/DGRA/DEIA/007494/2012 de fecha 3 de diciembre de 2012 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto de un conjunto con usos mixtos denominado "Torre Bosques San Ángel", en 23 niveles de altura en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 20,558.60 m², asimismo, dicha autorización en materia de impacto ambiental se apeg a lo permitido en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo folios 18457-181ACAB12 y 21151-151FUAL14 emitidos en términos del polígono de actuación autorizado, por lo que corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, vigilar el cumplimiento de las condicionantes establecidas en la citada Resolución. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Calle Alfonso Caso Andrade número 98 y Boulevard Adolfo López Mateos números 1956 y 1960, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, se constató un inmueble de reciente construcción de 23 niveles de altura y se exhibía el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción AOB-6239-2012. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Ciudad de México el día 10 de mayo de 2011, aplicable al presente caso, al predio ubicado en Calle Alfonso Caso Andrade número 98, le corresponde la zonificación H 3/40/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50.00 m² de la superficie de terreno), asimismo, a los predios ubicados en Boulevard Adolfo López Mateos números 1956 y 1960, les corresponde la zonificación H 3/40/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50.00 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 entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Validad en Boulevard Adolfo López Mateos del tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseos del Pedregal.





3. Los predios investigados son susceptibles a la aplicación de Polígonos de Actuación conforme al Programa Delegacional de desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, en este sentido, cuentan con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 18457-181ACAB12 y 21151-151FUAL14 de fechas 6 de junio de 2012 y 8 de abril de 2014, expedidos 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 con usos mixtos (habitacional, amenidades y oficinas) en 23 niveles de altura, una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 20,558.79 m², superficie de desplante de 1,734.42 m² (22.03%) y área libre de construcción de 6,139.58 m² (77.97%). -----
4. Los predios objeto de investigación cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-9239-2012 en modalidad de obra nueva, y con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio AOC-2171-2014 en modalidad de ampliación para la construcción de un conjunto habitacional en 23 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 20,558.80 m², y Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo folio 18457-181ACAB12 y 21151-151FUAL14 lo que se apega al polígono de actuación autorizado. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B y C folios AOB-9239-2012 y AOC-2171-2014coincida con lo ejecutado.-----
6. Los predios motivo de denuncia cuentan con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/3017/2013, DGAU.13/DEIU/011/2013, con el que se emite dictamen positivo para llevar a cabo el proyecto de construcción de un conjunto con usos mixtos (46 viviendas), amenidades y oficinas, denominado "Torre Bosques San Ángel"en 23 niveles de altura en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 20,558.60 m², asimismo, dicha autorización en materia de impacto urbano se apega a lo permitido en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo folios 18457-181ACAB12 y 21151-151FUAL14 emitidos en términos del polígono de actuación autorizado, instrumento con el que se otorgó, entre otros, las opiniones favorables en materia de vialidad y de agua y drenaje debiendo realizar las medidas de integración urbana señaladas en dicho instrumento para cada materia. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cumplimiento de la totalidad de las medidas de integración urbana que se establecieron en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/3017/2013, DGAU.13/DEIU/011/2013. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón conforme al artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que se cuente con la liberación de las medidas de integración urbana señalas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/3017/2013, DGAU.13/DEIU/011/2013. -----
9. Los predios motivo de denuncia cuentan con Resolución Administrativa SMA/DGRA/DEIA/007494/2012 de fecha 3 de diciembre de 2012 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto de un conjunto con usos mixtos denominado "Torre Bosques San Ángel", en 23 niveles de altura en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 20,558.60 m², asimismo, dicha autorización en materia de impacto ambiental se apega a lo permitido en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo folios 18457-181ACAB12 y 21151-151FUAL14 emitidos en términos del polígono de actuación autorizado, por lo que corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental



de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, vigilar el cumplimiento de las condicionantes establecidas en la citada Resolución. -----

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 persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

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 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