

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 OCT 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 el expediente número PAOT-2015-1935-SOT-735 y acumulado PAOT-2016-321-SOT-103, relacionado con la denuncia presentada 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, denuncia ante esta Institución posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (fusión de predios e impacto vial), en materia de construcción (demolición y obra nueva), factibilidad de servicios y ambiental (derribo de árboles) derivado de las actividades de obra que se realizan en Boulevard Adolfo López Mateos número 120, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de julio de 2015. -----

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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (fusión de predios y zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) derivado de las actividades de obra que se realizan en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 y Cerrada Las flores 28 Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de febrero de 2016. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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 (fusión de predios, zonificación e impacto vial), de construcción (demolición y obra nueva), factibilidad de servicios y ambiental (derribo de árboles), como es la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley de Aguas y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación 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**A.- Fusión de predios**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató un predio donde se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra nueva con dos frentes, el primero por Boulevard Adolfo López Mateos y el segundo por Cerrada Las Flores, no se observa elemento alguno que divida al predio,



tratándose así de uno solo, donde se lleva a cabo la construcción de una obra nueva la cual se encuentra en etapa de excavación. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra. -----

Al respecto, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de mayo de 2011, refiere en la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales en su apartado de Vialidades Inter Delegacionales que para Boulevard Adolfo López Mateos en su tramo comprendido entre Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal, supuesto en el que se ubica el presente caso, **solo se autorizaran fusiones en caso de que el predio resultante tenga un frente mínimo de 40 metros.** -----

Es de mencionar que la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales es una norma de naturaleza especial, ya que regula un área específica, esto es el caso de Boulevard Adolfo López Mateos en su tramo comprendido entre Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal, por lo que de conformidad con el criterio de especialidad *lex specialis derogat generalem*, esta priva sobre la Norma General de Ordenación número 3, referente a la fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón emitió Licencia de Fusión de Predios folio 1551-2015 de fecha 15 de abril de 2015, para los predios ubicados en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 con superficie de 756.00 m² y Cerrada Las Flores número 28 con superficie de 985.88 m² resultando una superficie de terreno de **1,741.88 m² con dos frentes uno de 7.50 m y otro de 28.00 m**, lo que se aprecia en las siguientes imágenes: -----

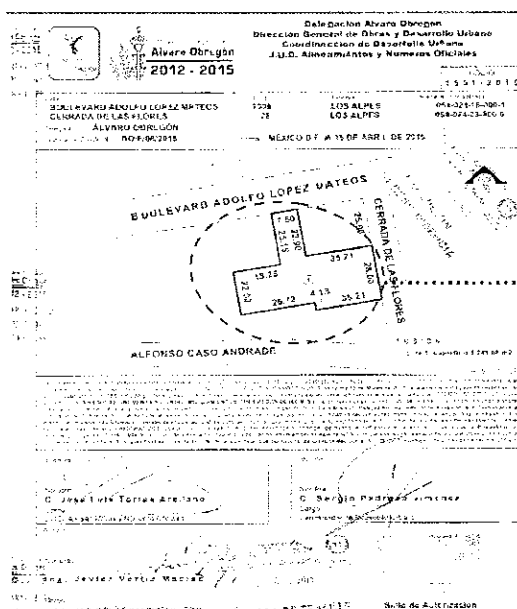


Imagen 1: Licencia de Fusión de Predios folio 1551-2015 de fecha 15 de abril de 2015

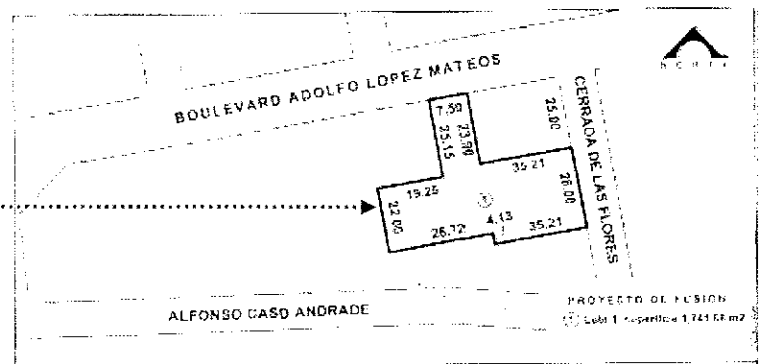


Imagen 2: Predios fusionados con dos frentes, uno de 7.50 m y otro de 28.00 m.

Asimismo, derivado de la fusión de predios, se expidió la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2382-2015 del 27 de mayo de 2015, identificándose como Boulevard Adolfo López Mateos número 2008, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón. -----

En virtud de lo anterior, los predios ubicados en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 y Cerrada Las Flores número 28, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, cuentan con la Licencia de Fusión de Predios folio

1551-2015 de fecha 15 de abril de 2015 para los predios citados, siendo que no cumple con lo establecido en la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales **respecto a que solo se autorizarán fusiones en caso de que el predio resultante tenga un frente mínimo de 40 metros, siendo que la fusión de predios autorizada mediante la Licencia citada resultó un predio con dos frentes uno de 7.50 m y otro de 28.00 m.** -----

En virtud de lo anterior, se insta a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón valorar las acciones que considere a fin de dejar sin efectos la Licencia de Fusión de Predios folio 1551-2015 de fecha 15 de abril de 2015, toda vez que no cumple con lo establecido en la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales. -----

B.- Zonificación

Partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, los predios motivo de denuncia cuentan con la Licencia de Fusión de Predios 1551-2015 de fecha 15 de abril de 2015, de la que se desprende que la superficie del predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 es de **756.00 m²** y la superficie del predio ubicado en Cerrada Las Flores número 28 es de **985.88 m²** resultando un total de superficie de terreno de **1,741.88 m²**. -----

Al respecto, a cada predio referido le aplica, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de mayo del 2011 vigente, lo siguiente: -----

Predio	Superficie del predio	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	Niveles	Viviendas
			m ²	%	m ²	%				
Boulevard Adolfo López Mateos 2008	756.00	H 3/40/M	302.40	40	453.60	60	1,360.80	1.8	3	15
Cerrada Las Flores 28	985.88	H 3/40/M	394.35	40	591.52	60	1,774.56	1.8	3	20
Total	1,741.88		696.75		1,045.12		3,135.36			

Predio	Superficie del predio	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	Niveles	Viviendas
			m ²	%	m ²	%				
Boulevard Adolfo López Mateos 2008	756.00	HM 15/20/Z	151.20	20	604.80	80	9,072.00	12	15	De acuerdo a Proyecto
Cerrada Las Flores 28	985.88	H 3/40/M	394.35	40	591.52	60	1,774.56	1.8	3	20
Total	1,741.88		545.55		1,196.32		10,846.56			

Adicionalmente, 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, a los predios referidos les aplica la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales en su apartado de Vialidades Inter delegacionales que para Boulevard Adolfo López Mateos en su tramo comprendido entre Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal que establece que **cuando dos o más predios se fusionen, se mantendrá la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originales fusionadas establecidas en el Programa.** -----

No obstante lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Entidad se desprende que los predios objeto de denuncia cuentan con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo **folio 39113-151ACAB15** de fecha 5 de junio de 2015, en el cual se refiere 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), superficie máxima de construcción de **3,135.38 m²** y 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, con superficie máxima de construcción de **20,135.38 m²**, para una superficie de predio de **1,741.88 m²**, en el cual el predio de Boulevard Adolfo López Mateos número 2008, sólo podrá elegir una de las zonificaciones aplicables.

De lo anterior, se desprende que los predios investigados fueron motivo de una fusión de predios, por lo que les correspondería mantener la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón vigente para cada una de las partes originales fusionadas, es decir, que para Boulevard Adolfo López Mateos número 2008, 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) con una superficie máxima de construcción de **1,360.80 m²**, o en caso de que opte por la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Boulevard Adolfo López Mateos 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), con una superficie máxima de construcción permitida de **9,072.00 m²** y al predio ubicado en Cerrada Las Flores número 28, 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) con una superficie máxima de construcción permitida de **9,072.00 m²** siendo la suma de las superficies máximas de construcción permitidas entre ambos predios de **10,846.56 m²**, **esto de conformidad con la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales.** -----

Sin embargo, el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo **folio 39113-151ACAB15** de fecha 5 de junio de 2015, al otorgar a ambos predios fusionados 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, con superficie máxima de construcción de **20,135.38 m²**, se incumple con la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales en su apartado de Vialidades Inter Delegacionales para Boulevard Adolfo López Mateos en su tramo comprendido entre Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal, toda vez que asigna a ambos predios 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) y una superficie máxima de construcción de **20,905.56 m²**, lo cual es superior a los **10,846.56 m²** permitidos y en consecuencia no se apegan a la zonificación aplicable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente. -----

Es de señalar, que el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo **folio 39113-151ACAB15** de fecha 5 de junio de 2015, fue utilizado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para la solicitud de constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para los predios investigados. -----

Al respecto, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación para los predios ubicados en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 y Cerrada Las Flores número 28, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, folio SEDUVI/DGDU/D-POL/003/2016 de fecha 14 de enero de 2016; en el que se dictamina procedente su constitución, quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 299, con fecha de inscripción del 7 de marzo de 2016, para llevar a cabo la construcción de un inmueble habitacional mixto integrado de la siguiente manera: -----

Superficie de los predios m ²	Área Libre		Desplante		Sup. de construcción sobre nivel de banquetas m ²	Densidad	Niveles	Usos
	m ²	%	m ²	%				
1,741.88	836.08	48.00	905.80	52.00	20,902.50	Z	34	Habitacional Mixto

Posteriormente, con base en el Polígono de Actuación citado se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13584-151DEMA16 de fecha 9 de marzo de 2016, en el que se asentó la zonificación permitida en términos de lo autorizado por el citado Polígono de Actuación. -----



En razón de lo anterior, los predios ubicados en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 y Cerrada Las Flores número 28, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, incumplen con la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales en su apartado de Vialidades Inter delegacionales que para Boulevard Adolfo López Mateos en su tramo comprendido entre Avenida Observatorio a Paseo del Pedregal establece que **cuando dos o más predios se fusionen, se mantendrá la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originales fusionadas establecidas en el Programa**, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 39113-151ACAB15 de fecha 5 de junio de 2015, otorga a los predios fusionados 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, y una superficie máxima de construcción de **20,905.56 m², lo cual es superior a lo permitido en cada uno de los predios investigados** y en consecuencia no se apegan a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón. -----

Se insta a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México considerar la información vertida en el presente instrumento a fin de que se valore el dejar sin efectos el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 39113-151ACAB15 de fecha 5 de junio de 2015, y en consecuencia dejar sin efectos el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación para los predios ubicados en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 y Cerrada Las Flores número 28, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, folio SEDUVI/DGDU/D-POL/003/2016 de fecha 14 de enero de 2016 y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13584-151DEMA16 de fecha 9 de marzo de 2016. -----

Asimismo, se insta a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) en los predios ubicados Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 y Cerrada Las Flores número 28, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, particularmente, respecto a cumplir con el número de niveles máximos, la superficie máxima de construcción y el área libre de construcción mínima permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----

B.- Impacto Vial

Al respecto, los artículos 76 y 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México mandata que el dictamen de impacto urbano tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano, (entre los que se considera el impacto vial) por alguna obra privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. Asimismo, se requiere dictamen de impacto urbano para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción. -----

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, para los predios ubicados en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 y Cerrada Las Flores número 28, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1248-2016, con fecha de recepción 18 de marzo de 2016 y vigente al 18 de marzo de 2019, para la construcción de una obra nueva de 86 viviendas en 16 niveles de altura con una superficie a construir sobre nivel de banquetta de 9,994.60 m2. -----

En razón de lo anterior, los trabajos de construcción que se realizan en los predios ubicados en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 y Cerrada Las Flores número 28, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, no requieren Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, toda vez que la superficie de construcción cuantificable no rebasa los 10,000 m2, por lo tanto no requiere estudio de impacto vial. -----

2.- En materia de construcción

A.- Demolición

Durante el reconocimiento de hechos de fecha 18 de agosto de 2015 realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 y Cerrada Las Flores número 28, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, que no existen elementos de inmuebles en pie en su interior o indicios de alguna construcción preexistente. No obstante, en el exterior se exhibían datos de la Licencia de Demolición número V.U.06/021/2015/01 y folio 1548/2015. -----

De las gestiones realizadas por esta Entidad la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008, cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total número VU06/011/2015/01 folio 0793/2015 de fecha 20 de febrero de 2015 y vigente al 19 de mayo de 2015, para la demolición total de un inmueble en 1 nivel de altura con una superficie total de construcción de 240.65 m² y para el predio ubicado en Cerrada Las Flores número 28 cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total número VU06/021/2015/01 folio 1548/2015 de fecha 8 de abril de 2015 y vigente al 7 de julio de 2015 para la demolición total de un inmueble de 2 niveles de altura con una superficie total de construcción de 1,100.05 m². -----

En virtud de lo anterior, los predios ubicados en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 y Cerrada Las Flores número 28, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, cuentan con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total número VU06/011/2015/01 folio 0793/2015 de fecha 20 de febrero de 2015 y vigente al 19 de mayo de 2015, para la demolición total de un inmueble en 1 nivel de altura con una superficie total de construcción de 240.65 m² y con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total número VU06/021/2015/01 folio 1548/2015 de fecha 8 de abril de 2015 y vigente al 7 de julio de 2015 para la demolición total de un inmueble de 2 niveles de altura con una superficie total de construcción de 1,100.05 m². ----

B.- Obra Nueva

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató un predio donde se llevaban a cabo trabajos de construcción de una obra nueva con dos frentes, el primero por Boulevard Adolfo López Mateos y el segundo por Cerrada Las Flores, no se observa elemento alguno que divida al predio, tratándose así de uno solo, donde se lleva a cabo trabajos de construcción de una obra nueva la cual se encuentra en etapa de excavación. -----

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón cuenta para los predios fusionados con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1248-2016, con fecha de recepción 18 de marzo de 2016 y vigente al 18 de marzo de 2019, para la construcción de una obra nueva de 86 viviendas en 16 niveles de altura con una superficie a construir sobre nivel de banqueta de 9,994.60 m², registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8559-151DEMA16 de fecha 8 de marzo de 2016, derivado de la Constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado para llevar a cabo la construcción de un inmueble habitacional mixto en 34 niveles de altura integrado en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de **20,902.50 m²**, del cual se desprende lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 8559-151DEMA16	RMC AOB-1248-2016
Uso	Habitacional mixto	habitacional
Superficie del terreno	1,741.88 m ²	1,741.88 m ²
Viviendas	De acuerdo a proyecto	86
Niveles	34	16
Superficie libre	836.08	837.08 m ² (48.00%)
Superficie de desplante	905.80	905.80 m ² (52.00%)
Superficie total de construcción		20,446.48 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	20,902.50 m ²	9,994.60 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta		10,451.28 m ²
Semisótano		1
Sótanos		5
Cajones de estacionamiento		351

Es de mencionar que el artículo 27 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que "(...) **La Administración hará constar en los permisos, licencias de construcción especial, autorizaciones, constancias de alineamiento, número oficial y certificados que expida, las restricciones para la construcción o para el uso de suelo de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en los conjuntos que indica la Ley y en lugares o en predios específicos que establecen los Programas General, Delegacionales y/o Parciales que correspondan.** Los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, deben respetar las restricciones establecidas (...)". -----

En virtud de lo anterior, los predios ubicados en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 y Cerrada Las Flores número 28, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1248-2016, con fecha de recepción 18 de marzo de 2016 y vigente al 18 de marzo de 2019, para la construcción de una obra nueva de 86 viviendas en 16 niveles de altura con superficie a construir sobre nivel de banquetta de 9,994.60 m²; toda vez que el proyecto de construcción objeto de investigación contraviene la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales en su apartado de Vialidades Inter Delegacionales para Boulevard Adolfo López Mateos en su tramo comprendido entre Avenida Observatorio hasta Paseo del Pedregal que establece que **cuando dos o más predios se fusionen, se mantendrá la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originales fusionadas establecidas en el Programa**, así como que el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-1248-2016, fue registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8559-151DEMA16 de fecha 8 de marzo de 2016, el cual no cumple con la citada Norma de Ordenación Específica. -----

En este sentido, se insta a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, considerar la información vertida en la presente Resolución Administrativa con la finalidad de valorar el inicio de las acciones que considere para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-1248-2016. -----

3.- Factibilidad de servicios

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta entidad, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, cuenta para los predios ubicados en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 y Cerrada Las Flores número 28, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón con el Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-1267/15 DESU/1066824/2015 del 26 de noviembre de 2015 para un proyecto de 87 viviendas en 9,990.00 m² de construcción, debiendo cumplir con las condicionantes consistentes en la ampliación de diámetro de 13 mm a 38 mm de la toma de agua existente, la implementación de un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial o la construcción de un pozo de absorción cuyo proyecto deberá ser aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y un sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial. -----

En virtud de lo anterior, las actividades de construcción que se realizan en los predios ubicados en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 y Cerrada Las Flores número 28, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón cuentan con Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-1267/15 DESU/1066824/2015 del 26 de noviembre de 2015 para un proyecto de 87 viviendas en 9,990.00 m² de construcción, no obstante, corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México realizar las acciones para que corrobore que en el proyecto constructivo que se realiza en el predio motivo de denuncia, amplió el diámetro de 13 mm a 38 mm de la toma de agua existente, la implementación de un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial o la construcción de un pozo de absorción cuyo proyecto deberá ser aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y un sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial. -----

3.- En materia ambiental (derribo de árboles)

Durante el reconocimiento de hechos de fecha 1° de marzo de 2016 realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 y Cerrada Las Flores número 28, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, se observaron árboles en pie al interior del predio, sin embargo en el reconocimiento de hechos de fecha 20 de julio de 2016, dichos árboles habían sido derribados. -----

Al respecto de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente para la Ciudad de México, para los predios investigados, cuenta con expediente DEIAMG-1861/2015, integrado con motivo de la manifestación de impacto ambiental en modalidad general, por lo que se emitió la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/015082/2015 de fecha 9 de diciembre de 2015, que contiene la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional en 15 niveles de altura para albergar 210 viviendas con una superficie a construir sobre nivel de banquetta de 20,902.50 m² del cual se desprende en su punto 2.0 del resolutivo TERCERO referente a Vegetación, que autorizó el derribo de 18 individuos arbóreos, para lo cual se presentó la proyecto de compensación física, a través de la restitución con 63 individuos arbóreos de la especie fresno al interior o exterior del proyecto o en el área de influencia del mismo, debiendo presentar un proyecto de arquitectura del paisaje que cumpla con los parámetros técnicos de la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2012 vigente al momento de la emisión de la citada autorización en materia de Impacto ambiental. -----

De lo anterior se desprende que en los predios ubicados en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 y Cerrada Las Flores número 28, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón cuentan con la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/015082/2015 de fecha 9 de diciembre de 2015, en materia de impacto ambiental emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, la cual autorizó el derribo de 18 individuos arbóreos. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató un predio donde se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra nueva con dos frentes, el primero por Boulevard Adolfo López Mateos y el segundo por Cerrada Las Flores, no se observó elemento alguno que divida al predio en dos fracciones, tratándose así de uno solo, donde se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra nueva la cual se encuentra en etapa de excavación. -----
2. Los predios ubicados en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 y Cerrada Las Flores número 28, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, cuentan con la Licencia de Fusión de Predios folio 1551-2015 de fecha 15 de abril de 2015 que autorizó la fusión de los predios citados, siendo que no cumple con lo establecido en la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales **respecto a que solo se autorizaran fusiones en caso de que el predio resultante tenga un frente mínimo de 40 metros y la fusión de predios autorizada mediante la Licencia citada cuentan con dos frentes uno de 7.50 m y otro de 28.00 m.** -----
3. Se insta a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón valorar las acciones que considere a fin de dejar sin efectos la Licencia de Fusión de Predios folio 1551-2015 de fecha 15 de abril de 2015, toda vez que no cumple con lo establecido en la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales. -----
4. Al predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008, 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), 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, asimismo, al predio ubicado en Cerrada Las Flores número

28, 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), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón vigente. -----

5. Los predios investigados, incumplen con la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales en su apartado de Vialidades Inter delegacionales que para Boulevard Adolfo López Mateos en su tramo comprendido entre Avenida Observatorio hasta Paseo del Pedregal que establece que **cuando dos o más predios se fusionen, se mantendrá la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originales fusionadas establecidas en el Programa**, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio **39113-151ACAB15** de fecha 5 de junio de 2015, otorga a los predios fusionados 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, y una superficie máxima de construcción de **20,905.56 m², lo cual es superior a lo permitido en cada uno de los predios investigados** y en consecuencia no se apegan a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón. -----
6. Se insta a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México considerar la información vertida en el presente instrumento a fin de que se valore el dejar sin efectos el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio **39113-151ACAB15** de fecha 5 de junio de 2015, y en consecuencia dejar sin efectos el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación para los predios ubicados en Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 y Cerrada Las Flores número 28, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, folio SEDUVI/DGDU/D-POL/003/2016 de fecha 14 de enero de 2016 y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13584-151DEMA16 de fecha 9 de marzo de 2016. -----
7. Se insta a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) en los predios ubicados Boulevard Adolfo López Mateos número 2008 y Cerrada Las Flores número 28, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, principalmente, respecto a cumplir con el número de niveles máximos, la superficie máxima de construcción y el área libre de construcción mínima permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----
8. Los trabajos de construcción que se realizan en los predios motivo de denuncia, no requieren Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, toda vez que la superficie de construcción cuantificable no rebasa los 10,000 m², por lo tanto no requiere estudio de impacto vial. -----
9. Los predios objeto de investigación cuentan con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total número VU06/011/2015/01 folio 0793/2015 de fecha 20 de febrero de 2015 y vigente al 19 de mayo de 2015, para la demolición total de un inmueble en 1 nivel de altura con una superficie total de construcción de 240.65 m² y con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total número VU06/021/2015/01 folio 1548/2015 de fecha 8 de abril de 2015 y vigente al 7 de julio de 2015 para la demolición total de un inmueble de 2 niveles de altura con una superficie total de construcción de 1,100.05 m². -----
10. Los predios investigados, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1248-2016, con fecha de recepción 18 de marzo de 2016 y vigente al 18 de marzo de 2019, para la construcción de una obra nueva de 86 viviendas en 16 niveles de altura con una superficie a construir sobre nivel de banquetta de 9,994.60 m²; el cual contraviene el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que el proyecto de construcción objeto de investigación contraviene la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales en su apartado de Vialidades Inter Delegacionales para Boulevard Adolfo López Mateos -----



en su tramo comprendido entre Avenida Observatorio hasta Paseo del Pedregal que establece que **cuando dos o más predios se fusionen, se mantendrá la zonificación, alturas y usos para cada una de las partes originales fusionadas establecidas en el Programa**, así como que el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1248-2016, fue registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8559-151DEMA16 de fecha 8 de marzo de 2016. -----

11. Se insta a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, considerar la información vertida en la presente Resolución Administrativa con la finalidad de valorar el inicio de las acciones que considere para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-1248-2016. -----
12. Las actividades de construcción que se realizan en los predios motivo de investigación cuentan con Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-1267/15 DESU/1066824/2015 del 26 de noviembre de 2015 para un proyecto de 87 viviendas en 9,990.00 m2 de construcción sobre nivel de banqueteta, por lo que corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México corroborar que el proyecto constructivo que se realiza en el predio motivo de denuncia, cumpla con las condicionantes establecidas en citado Dictamen. -----
13. Los predios motivo de denuncia cuentan con la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/015082/2015 de fecha 9 de diciembre de 2015, en materia de impacto ambiental emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, la cual autorizó el derribo de 18 individuos arbóreos. -----

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

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

----- RESUELVE -----

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

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

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

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

JEL/MBC/SRM