

Expediente: PAOT-2017-IO-83-SOT-76

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **14 DIC 2018**

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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 publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 3 de noviembre de 2009, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Decreto por el que se Expide el Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México vigente; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-IO-83-SOT-76, relacionado con la investigación de oficio realizada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de mayo de 2017, el Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizar las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, por presuntos incumplimientos a las disposiciones jurídicas en materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por los trabajos ubicados en Avenida Insurgentes Sur número 2475, colonia Loreto, Alcaldía Álvaro Obregón; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 22 de junio de 2017. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 23 Bis, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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, y 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 y conservación patrimonial) y construcción (excavación y obra nueva) como son Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo 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 y conservación patrimonial)

1.1. Zonificación

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron trabajos de construcción de 29 niveles, con los tres primeros niveles a doble altura, en etapa de acabados con un avance de obra del 80%, con letrero con los datos del impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/002070/2015 y separación de colindancia de 35 cm. aproximadamente. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HM 5/30 M (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media, esto es 1 vivienda cada 50 m2); conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, por lo que se permite la construcción de lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
HM 5/30 M	5,224.13	1,567.23	30	3,656.89	70	18,284.45	104	5

Al respecto, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 75435-151GAAU16, de fecha 9 de noviembre de 2016, en el que se certifica las zonificaciones HM 5/30 M (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media, esto es 1 vivienda cada 50 m2) y HM 15/20 Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z, la cual se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), de conformidad con el Dictamen de aplicación de la normatividad de uso de suelo o de las normas generales de ordenación con número de folio SEDUVI/DGDU/0866/2016, de fecha 4 de noviembre de 2016, el cual determina procedente la aplicación de la Norma de Ordenación de Vialidad en Avenida Insurgentes, tramo C'-D', de Barranca del Muerto a calle Loreto para la zonificación HM 15/20 Z. -----

El Dictamen de referencia especifica que la Avenida Insurgentes Sur, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, se clasifica como un corredor urbano estratégico enmarcado dentro de una política y principios de equidad, sustentabilidad y compatibilidad enunciados en el nuevo orden urbano; asimismo, que el objeto para dicha vialidad se ve reforzado al buscar que se consolide como un corredor urbano estructurador entre las delegaciones. -----

Adicionalmente, dicho Dictamen atiende al contenido del oficio CJSJL/DGJEL/DLTI/4726/2016, de fecha 5 de septiembre de 2016, emitido por la Dirección de Legislación y Trámites Inmobiliarios de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos dependiente de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales de la Ciudad de México, en el que se determinó la procedencia de la aplicación de la Norma de Ordenación sobre Vialidad Av. Insurgentes C'-D' de Barranca del Muerto a calle Loreto, para



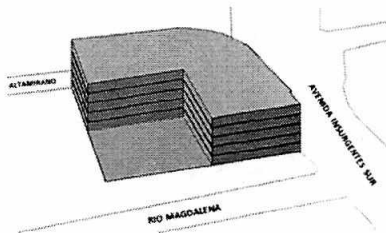
la zonificación HM 15/20 Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z, la cual se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), en virtud de que debe prevalecer la descripción del cuadro de las Normas de Ordenación de vialidad, sobre el plano. -----

En las siguientes imágenes se observa una proyección volumétrica y número de los niveles del predio que le establece la zonificación directa (HM 5/30); con aplicación de la Norma de Ordenación de Vialidad en Avenida Insurgentes, tramo C'-D', de Barranca del Muerto a calle Loreto (HM 15/20 Z) conforme al Dictamen de aplicación de la normatividad de uso de suelo o de las normas generales de ordenación con número de folio SEDUVI/DGDU/0866/2016, de fecha 4 de noviembre de 2016. -----

Gráfico A

Zonificación Primaria

USO DE SUELO: HM 5/30 M
Habitacional Mixto, 5 Niveles
30% área libre y densidad Media.



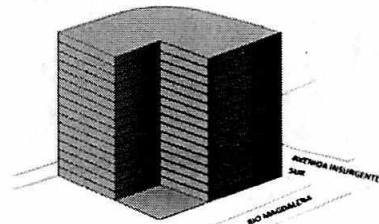
COS: 0.70
Superficie de desplante: 3,656.89 m²
Área libre: 1,567.23 m²
CUS: 3.5 / SUPERFICIE: 5,224.13 m²
5 niveles permitidos
Superficie máxima de construcción: 18,284.45 m²



Gráfico B

POR NORMA DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD Avenida Insurgentes, de Barranca del Muerto a calle Loreto

USO DE SUELO: HM 15/20 Z
Habitacional Mixto, 15 Niveles
20% área libre y densidad Z.



COS: 0.80
Superficie de desplante: 4,179.30 m²
Área libre: 1,044.83 m²
CUS: 10.0 / SUPERFICIE: 5,224.13 m²
15 niveles permitidos
Superficie máxima de construcción: 62,689.56 m²



Al respecto, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 9982-151MAGE17 de fecha 16 de febrero de 2017, en el que se certifica la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado para la construcción de hasta 30 niveles en una superficie máxima de construcción de 56,259.97 m², con un área libre mínima de 1,801.83 m² y superficie de desplante de 3,422.30 m² para uso de suelo habitacional mixto. -----

Respecto al polígono de actuación privado.

El programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, prevé que de acuerdo al proyecto constructivo, se podrá aplicar el instrumento de desarrollo urbano denominado polígono de actuación privado, que permite la relocalización de usos y la modificación de la altura, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida. -----

Expediente: PAOT-2017-IO-83-SOT-76

En el caso que nos ocupa, con fecha 29 de noviembre de 2016, se presentó la solicitud para la constitución de un Polígono de Actuación, para la construcción de 30 niveles, en una superficie máxima de construcción sobre el nivel de banqueta de 56,259.97 m², superficie de desplante de 3,422.30 m² equivalente al 65.51% de la superficie total del predio y un área libre de 1,801.83 m² equivalente al 34.49% del predio con superficie de 5,224.13, para el cual se presentó como antecedente el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 75435-151GAAU16, de fecha 9 de noviembre de 2016, el cual tiene una vigencia de un año, a partir de día siguiente de su expedición, es decir, hasta el 9 de noviembre de 2017, por lo que se encontraba vigente al momento de la solicitud para la constitución de un Polígono de Actuación. -----

Al respecto, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en fecha 24 de enero de 2017, emitió el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/004/2017, para la construcción de 56,259.97 m² en 30 niveles de construcción, liberando la altura máxima de 4.50 metros a 6.50 metros del nivel 1, 6.30 metros del nivel 2 y 6.25 metros del nivel 3, por el tamaño de los claros estructurales y las características de carga del proyecto requieren trabes de soporte con un peralte importante, las instalaciones eléctricas, ductos de inyección y extracción de aire, así como las pendientes propias de la instalación hidrosanitaria requieren una mayor altura en el plafón y la estructura, conforme a lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles
		m ²	%	m ²	%		
HM 15/20	5,224.13	1,044.83	20	4,179.30	80	62,689.56	15
Polígono de actuación SEDUVI/CGDAU/DGDU/D- POL/004/2017 24 de enero de 2017	5,224.13	1,801.83	34.49	3,422.30	65.51	56,259.97	30

En las siguientes imágenes, se presenta gráficamente el proyecto de intercambio de potencial de desarrollo objeto del polígono de actuación privado analizado: -----

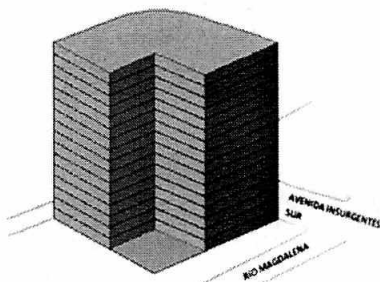


Polígono de actuación
(Art. 76 Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México)

Gráfico B

POR NORMA DE ORDENACIÓN SOBRE
VIALIDAD Avenida Insurgentes, de
Barranca del Muerto a calle Loreto

USO DE SUELO: HM 15/20 Z
Habitacional Mixto, 15 Niveles
20% área libre y densidad Z.



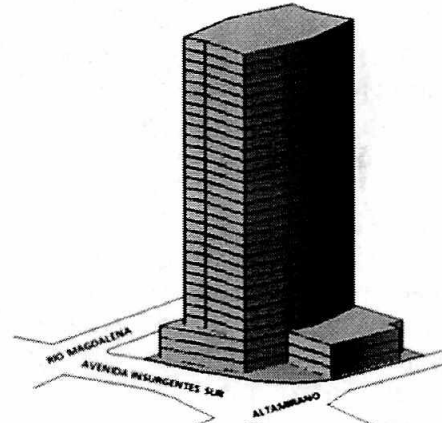
COS: 0.80
Superficie de desplante: 4,179.30 m²
Área libre: 1,044.83 m²
CUS: 10.0 / SUPERFICIE: 5,224.13 m²
15 niveles permitidos
Superficie máxima de construcción: 62,689.56 m²



Gráfico C

USO DE SUELO: HM 30/34.49
Habitacional Mixto, 30 Niveles
34.49% área libre.

Polígono de actuación
SEDUVI/CDAL/DGDU/D-POL/004/2017,
24 de enero de 2017.



COS: 0.80
Superficie de desplante: 3,422.30 m²
Área libre: 1,801.83 m²
CUS: 10.0 / SUPERFICIE: 5,224.13 m²
30 niveles permitidos
Superficie máxima de construcción: 56,259.97 m²



A partir de esta zonificación HM 15/20 Z el aprovechamiento del predio investigado se potencia hasta 30 niveles de altura, superficie de desplante de 3,422.30 m², de área libre de 1,801.83 m² y una superficie máxima de construcción sobre el nivel de banquetta de 56,259.97 m², tomando en cuenta como superficie del predio 5,224.13 m².

El dictamen para la constitución del polígono de actuación privado del proyecto que nos ocupa, no rebasa la superficie de construcción máxima de 62,689.56, conforme al Dictamen de aplicación de la normatividad de uso de suelo o de las normas generales de ordenación con número de folio SEDUVI/DGDU/0866/2016, de fecha 4 de noviembre de 2016, además de que aumenta la superficie del área libre.

1.2. Conservación Patrimonial

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón se desprende que al predio, le aplica la Norma de Actuación número 4, toda vez que el inmueble que nos ocupa se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.



Al respecto, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1477/2017, de fecha 25 de mayo de 2017, por medio del cual se emitió opinión técnica en materia de área de conservación patrimonial favorable para el proyecto de construcción de obra nueva, en estricta materia de valoración, análisis del entorno urbano arquitectónico y de integración al contexto inmobiliario de los Insurgentes.—

De lo anterior, se desprende que al momento de la emisión del presente instrumento, la obra cuenta con el dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/1477/2017, de fecha 25 de mayo de 2017, por medio del cual se emitió opinión técnica en materia de área de conservación patrimonial favorable para el proyecto de construcción de obra nueva, conforme a lo autorizado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 9982-151MAGE17, el cual cita el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado. -----

1.3. Impacto urbano

Por su parte, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió en fecha 02 de junio de 2017, Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/3508/2017 DGAU.17/DEIU/025/2017, para un proyecto consistente en la construcción de 30 niveles, con uso de oficinas, comercio y servicios, con una superficie total de construcción de 75,747.25 m2, de la cual 56,259.97 m2 es superficie sobre nivel de banqueteta y 56,450.58 m2 de superficie bajo nivel de banqueteta, con un área libre de 1,801.83 m2, equivalente a 34.49% de la superficie del terreno, conforme a lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles	Cajones
		m ²	%	m ²	%				
Polígono de actuación SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/004/2017 24 de enero 2017		1,801.83	34.49	3,422.30	65.51	56,259.97	0	30	
CUZUS 9982-151MAGE17 de fecha 16 de febrero de 2017	Refiere el polígono								
Dictamen de Estudio de Impacto Urbano	5,224.13	1,801.83	34.49	3,422.30	65.51	112,710.66 total 56,259.97 snb 56,450.58 bnb	0	30 niveles 11 sótanos	1,933

En virtud de lo anterior se desprende que el proyecto de construcción objeto de denuncia cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/3508/2017 DGAU.17/DEIU/025/2017, para un proyecto consistente en la construcción de oficinas, comercio y servicios en 30 niveles de construcción, conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 9982-151MAGE17 de fecha 16 de febrero de 2017. -----



Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (impacto urbano) en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. Lo anterior toda vez que de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México y 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, es atribución de las Alcaldías en forma coordinada con el Gobierno de la Ciudad de México, en específico con las autoridades competentes de acuerdo con sus atribuciones vigentes previo a la emisión de dicha Ley, vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de desarrollo urbano.-----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las medidas de integración urbana y las condicionantes establecidas, mediante la revisión de los Informes Trimestrales aportados por el desarrollador durante el tiempo que duren las actividades de obra, a fin de que se cumpla con las disposiciones que establece la normatividad en materia de desarrollo urbano. -----

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

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron trabajos de construcción de 29 niveles, con los tres primeros niveles a doble altura, en etapa de acabados con un avance de obra del 80%, con letrero con los datos del impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/002070/2015 y separación de colindancia de 35 cm. aproximadamente. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; **sin respuesta**. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Álvaro Obregón, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGODU/CDU/1033/2017, de fecha 14 de agosto de 2017, informó que cuenta, entre otras documentales con las siguientes: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 3840-2015, para obra nueva, vigente 26 de agosto de 2015 al 26 de agosto del 2018, para la construcción de 3 niveles y 9 sótanos, en una superficie total de construcción de 31,077.55 m2, de la cual 4,406.30 m2 es superficie de construcción sobre nivel de banqueteta, con un área libre de 1,281.00 m2 equivalente al 45% y 2,857.28 m2 de superficie de terreno. -----
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", con número de folio 2798-2017, vigencia del 12 de junio de 2017 al 12 de junio de 2020, para la ampliación de 30 niveles con una superficie



Expediente: PAOT-2017-IO-83-SOT-76

de 81,613.55 m², de la cual 56,259.89 m² es superficie sobre nivel de banquetta, con un área libre de 1,801.83 m² equivalente al 34.49% y 5,224.13 m² de superficie de terreno. -----

3. Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 9982-151IMAGE17 de fecha 16 de febrero de 2017, en el que se certifica la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado para la construcción de hasta 30 niveles en una superficie máxima de construcción de 56,259.97 m², con un área libre mínima de 1,801.83 m² y superficie de desplante de 3,422.30 m² para uso de suelo habitacional mixto. -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles	Cajones
		m ²	%	m ²	%				
Polígono de actuación SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/004/2017 24 de enero 2017		1,801.83	34.49	3,422.30	65.51	56,259.97		30	
CUZUS 9982-151IMAGE17 de fecha 16 de febrero de 2017		Refiere el polígono							
Registro de Manifestación de Construcción obra nueva Folio 3840-2015 Vigencia del 26 de agosto de 2015 al 26 de agosto de 2018	2,857.28	1,281.00	45	1,576.00	55	31,077.55 total 26,671.25 bnb 4,406.30 snb	0	3 niveles snb 9 sótanos	819
Registro de Manifestación de Construcción ampliación Folio 2798-2017 Vigencia del 12 de junio de 2017 al 12 de junio de 2020	5,224.13	1,801.83	34.49	3,422.30	65.51	81,613.55 total 56,431.21 bnb 56,259.89 snb	0	30 niveles 11 sótanos	1,933

Al respecto mediante oficio PAOT-05-300/300-59005-2017, de fecha 06 de julio de 2017 esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica de la entonces Delegación Álvaro Obregón, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva); mediante oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/5052/2017, de fecha 7 de septiembre de 2017, informó que se instauró el procedimiento administrativo con número de expediente 459/UDVO/2017, el cual se encuentra en proceso de calificación y análisis. -----

De lo anterior, se desprende que la obra cuenta con Registro de Manifestación de Construcción ampliación con folio 2798-2017, el cual se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 9982-151IMAGE17, de fecha 16 de febrero de 2017, el cual cita el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/004/2017. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón concluir el procedimiento administrativo en materia de construcción con número de expediente 459/UDVO/2017, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----



Expediente: PAOT-2017-IO-83-SOT-76

Por lo anterior, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, constate que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción número 2798-2017. -----

3. En materia de Impacto ambiental

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/00841/2017, de fecha 14 de julio de 2017, que para el predio objeto de investigación cuenta con: -----

1. Resolución administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/010684/2015 de fecha 11 de septiembre de 2015, para la construcción de un edificio de 10 niveles bajo nivel de banquetta para estacionamiento y 3 niveles sobre nivel de banquetta para comercio y oficinas, en una superficie de construcción total de 31,077.55 m² (4,406.30 m² de superficie sobre nivel de banquetta y 26,671.25 m² de superficie bajo nivel de banquetta). -----
2. Dictamen de daño ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/005739/2017, de fecha 06 de junio de 2017, para regularizar el 65% de la construcción ejecutada, para un proyecto en conjunto de 30 niveles sobre nivel de banquetta y 11 sótanos, con una superficie total de construcción de 112,710.66 m², de los cuales 56,260.05 m² son de superficie sobre nivel de banquetta, un área libre de 1,801.83 m², equivalente al 34.49 % en un predio con superficie de 5,224.13 m², conforme lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles	Cajones
		m ²	%	m ²	%				
Polígono de actuación SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/004/2017 24 de enero 2017 CUZUS 9982-151MAGE17 de fecha 16 de febrero de 2017		1,801.83	34.49	3,422.30	65.51	56,259.97	0	30	
Dictamen del daño ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/005739/2017 De fecha 6 de junio de 2017 Ampliación	5,224.13	1,801.83	34.49	3,422.30	65.51	112,710.66 total 56,260.05 snb 56,450.61 bnb	0	30 niveles 11 sótanos	1,773

En virtud de lo anterior se desprende que el proyecto de construcción objeto de denuncia cuenta con dictamen del daño ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/005739/2017, para un proyecto consistente en la construcción 30 niveles, para oficinas, comercio y servicios, conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 9982-151MAGE17, expedido en fecha 16 de febrero de 2017. -----



Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales ocasionados, mediante la revisión de los Informes Trimestrales aportados por el desarrollador durante el tiempo que duren las actividades de obra, a fin de estar en condiciones de otorgar la liberación correspondiente. -----

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

Resultado de la Investigación

1. El predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 2475, colonia Loreto, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HM 5/30 M (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media, esto es 1 vivienda cada 50 m2); conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 75435-151GAU16, de fecha 9 de noviembre de 2016, en el que se certifica que para el predio investigado, las zonificaciones HM 5/30 M (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media, esto es 1 vivienda cada 50 m2) y HM 15/20 Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z, la cual se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), de conformidad con el Dictamen de aplicación de la normatividad de uso de suelo o de las normas generales de ordenación con número de folio SEDUVI/DGDU/0866/2016, de fecha 4 de noviembre de 2016. --

El proyecto investigado cuenta con el **Dictamen por el que se aprueba la constitución de un Polígono de Actuación mediante el sistema de actuación**, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la construcción de 56,259.97 m² de superficie máxima de construcción en 30 niveles de construcción, liberando la altura máxima de 4.50 metros a 6.50 metros del nivel 1, 6.30 metros del nivel 2 y 6.25 metros del nivel 3; así como Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 9982-151MAGE17 de fecha 16 de febrero de 2017, emitido con base en el dictamen mencionado. -----

Cuenta con dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/1477/2017, de fecha 25 de mayo de 2017, por medio del cual se emitió opinión técnica en materia de área de conservación patrimonial favorable para el proyecto de construcción de obra nueva, conforme a lo autorizado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 9982-151MAGE17. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron trabajos de construcción de 29 niveles, con los tres primeros niveles a doble altura,



Expediente: PAOT-2017-IO-83-SOT-76

en etapa de acabados con un avance de obra del 80%, con letrero con los datos del impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/002070/2015 y separación de colindancia de 35 cm. aproximadamente. -----

3. El proyecto de mérito cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/3508/2017 DGAU.17/DEIU/025/2017, para un proyecto consistente en la construcción de 30 niveles, con uso de oficinas, comercio y servicios, con una superficie total de construcción de 75,747.25 m², de la cual 56,259.97 m² es superficie sobre nivel de banqueteta y 56,450.58 m² de superficie bajo nivel de banqueteta, con un área libre de 1,801.83 m², equivalente a 34.49% de la superficie del terreno, conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 9982-151MAGE17, de fecha 16 de febrero de 2017-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (impacto urbano) en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las medidas de integración urbana y las condicionantes establecidas, mediante la revisión de los Informes Trimestrales aportados por el desarrollador durante el tiempo que duren las actividades de obra, a fin de que se cumpla con las disposiciones que establece la normatividad en materia de desarrollo urbano. -----
6. El predio denunciado, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", con número de folio 2798-2017, vigencia del 12 de junio de 2017 al 12 de junio de 2020, para la construcción de 30 niveles y superficie máxima cuantificable de 56,259.89 m²; el cual se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 9982-151MAGE17, de fecha 16 de febrero de 2017, el cual cita el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/004/2017.-----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón concluir el procedimiento administrativo en materia de construcción con número de expediente 459/UDVO/2017, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, constate que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción número 2798-2017. -----
9. El proyecto denunciado cuenta con Dictamen de daño ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/005739/2017, de fecha 06 de junio de 2017, para regularizar el 65% de la construcción ejecutada, para un proyecto en conjunto de 30 niveles sobre nivel de banqueteta y 11 sótanos, con una superficie total de construcción de 112,710.66 m², de los cuales 56,260.05 m² son de superficie sobre nivel de banqueteta. -----



Expediente: PAOT-2017-IO-83-SOT-76

10. Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales ocasionados, mediante la revisión de los Informes Trimestrales aportados por el desarrollador durante el tiempo que duren las actividades de obra, a fin de estar en condiciones de otorgar la liberación 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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales Jurídica y de Obras y Desarrollo Urbano ambas de la Alcaldía Álvaro Obregón y a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 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 Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REMG/IGP/EBP

