



**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1857-SOT-698
y acumulado PAOT-2015-2140-SOT-835**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 FEB 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-2015-1857-SOT-698 y acumulado PAOT-2015-2140-SOT-835, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

PAOT-2015-1857-SOT-698

Con fecha 25 de junio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en Calzada Desierto de los Leones, número 4052, Colonia Atlamaya, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de julio de 2015. -----

PAOT-2015-2140-SOT-835

Con fecha 24 de julio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) por las actividades que se realizan en Calzada Desierto de los Leones, número 4054, Colonia Atlamaya, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de agosto de 2015. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 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), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

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

Construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de mayo de 2011, al predio relacionado con la presente investigación, ubicado en Calzada Desierto de los Leones, número 4054, Colonia Atlamaya, Delegación Álvaro Obregón, le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m² de terreno), adicionalmente de conformidad con la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada Desierto de los Leones le aplica la zonificación HC 4/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre).-----

El predio objeto de denuncia, se conforma por tres predios ubicados en Privada San Angel Inn número 14, y Calzada Desierto de los Leones números 4054 y 4052, los cuales se fusionaron mediante la Licencia de Fusión de Predios con número de folio 4283-2013, emitida por la Dirección General de Obras de la Delegación Álvaro Obregón en fecha 27 de septiembre de 2013. -----

Ahora bien, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas de Ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano registrada con el número de folio 98435-301RAMO14, mediante el cual se valoró la aplicación de la Norma respecto a los Niveles de Construcción para Estacionamiento "Los niveles para estacionamiento por encima de banquetas no cuantifiquen para el potencial constructivo". -----

Adicionalmente, esa Dirección General autorizó la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado con número de folio 71449-61RAMO14, para los predios ubicados en Calzada Desierto de los Leones, número 4052 y 4054, Colonia Atlamaya, Delegación Álvaro Obregón, en el que específicamente se señala lo siguiente: -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1857-SOT-698
y acumulado PAOT-2015-2140-SOT-835**

Predio	Superficie (m ²)	Desplante (m ²)	Superficie máxima de construcción (m ²)	Área libre (m ²)	Uso del Suelo	Número de niveles
Calzada Desierto de los Leones, número 4052 y 4054, Colonia Atlamaya, Delegación Álvaro Obregón	2,054.12	1,150 (55.99%)	5,751.54	904.12 (44.01%)	Habitacional con Comercio	6

Asimismo, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 39064-151RAMO15, expedido en fecha 11 de junio de 2015, en el que se aprueba la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado. -----

Por su parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón remitió el Registro de Manifestación Tipo B número AOB-1918-2014, con fecha de recepción 16 de julio de 2014 y vigente al 16 de julio de 2017, para la construcción de un sótano y un semisótano de estacionamiento, 4 niveles sobre nivel de banquetta y 28 viviendas, así como, la ampliación mediante el Registro de Manifestación Tipo B número AOB-2827-2014, con fecha de recepción 15 de junio de 2015 y vigente al 15 de junio de 2018, para la ampliación de un sótano como estacionamiento y de 28 a 40 viviendas. -----

De lo anterior, se desprende lo siguiente: -----

	Número de niveles s.n.b.	Sótano s n.b.	Número de viviendas	Superficie del predio	Superficie máxima de construcción (cuantificable)	Superficie de construcción b.n.b.	Área libre
Zonificación aplicable conforme al PDDU Álvaro Obregón (HC/4/30)	4	-	Superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto	2,054.12 m ²	5,751.54 m ² (s.n.b.)		821.64 m ² (40%)





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1857-SOT-698
y acumulado PAOT-2015-2140-SOT-835**

RMC AOB-1918-2014	4	2	28	2,054.12 m ²	5, 751.54 m ² (s.n.b.)	2 566.68 m ²	904.12 m ² (44%)
RMC AOB-2827-2015	6	1	40	2,054.12 m ²	5, 751.54 m ² (s.n.b.)	2 566.68 m ²	904.12 m ² (44%)
Aplicación del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado con número de folio 71449-61RAMO14	6	1	40	2,054.12 m ²	5, 751.54 m ² (s.n.b.)	-	904.12 m ² (44%)

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría, llevó a cabo las visitas de reconocimiento de hechos en el inmueble objeto de investigación, constatando la existencia de un cuerpo constructivo de 6 niveles de altura, observando actividades de construcción consistentes en acabados.-----

En conclusión, se desprende que para las obras de construcción se tuvo como primer ingreso el Registro de Manifestación de Construcción AOB-1918-2014 (16 de julio de 2014) para la construcción de un proyecto de 28 viviendas, 4 niveles, un semisótano y un sótano, posteriormente se solicitó la ampliación, mediante el Registro de Manifestación de Construcción AOB-2827-2015 (15 de junio de 2015), para ampliar de 28 a 40 viviendas y un sótano más de estacionamiento, por lo que los 4 niveles y el semisótano se proyectan como 5 niveles sobre nivel de banquetta y los dos sótanos bajo nivel de banquetta, lo cual concuerda con el proyecto que fue autorizado en el polígono de actuación emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en fecha 30 de marzo de 2015.---

No obstante lo anterior, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, inició procedimiento administrativo con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1976/2015, por lo que le corresponde concluirlo conforme a derecho e informar a esta Entidad el resultado. -----

Ambiental (Derribo de Arbolado)

Al respecto, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón, remitió autorización DAO/DGSU/DPCMA/A/925/2014, para el derribo de 7 individuos arbóreos, de los cuales 4 se encontraban en el interior del predio ubicado en Calzada Desierto de Los Leones número 4054, Colonia Atlamaya, Delegación Álvaro Obregón, y 3 en vía pública. -----

De lo anterior, se remitió Comprobante de Entrega de Restitución con número de folio 69193/2014, firmado por el Coordinador de Ecotecnologías y el Director de Preservación y Conservación del Medio Ambiente de esa demarcación, por las siguientes plantas:-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1857-SOT-698
y acumulado PAOT-2015-2140-SOT-835**

Cantidad	Especie
500	BUGAMBILIAS DE GUÍA
500	CISUS ANTÁRTICO
1000	ARRAYÁN
1000	EVÓNIMO

Así las cosas, se desprende que para llevar a cabo el derribo de 7 individuos arbóreos que se encontraban en el interior y el exterior del predio ubicado en Calzada Desierto de Los Leones número 4054, Colonia Atlamaya, Delegación Álvaro Obregón, se contó con la autorización, emitida por la Delegación Álvaro Obregón, y para la restitución correspondiente y se entregaron las especies arbóreas solicitadas, por lo que se dio cumplimiento a las formalidades que la autoridad y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2012 disponen.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones, número 4052, Colonia Atlamaya, Delegación Álvaro Obregón, le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m² de terreno), adicionalmente de conformidad con la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada Desierto de los Leones le aplica la zonificación HC 4/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----
2. El predio objeto de denuncia, cuenta con la Licencia de Fusión de Predios con número de folio 4283-2013, emitida por la Dirección General de Obras de la Delegación Álvaro Obregón en fecha 27 de septiembre de 2013, para los inmuebles ubicados en Privada San Angel Inn número 14 y Calzada Desierto de los Leones números 4054 y 4052. -----
3. El predio de mérito, cuenta con el Dictamen por el que se aprueba la constitución de un Polígono de Actuación mediante el sistema de actuación, para la construcción de 6 niveles de altura, con una superficie total de construcción de 5,751.54 m².-----
4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo consistente en 6 niveles de altura, con un avance de obra del 90%.-----
5. El proyecto de mérito cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción RCUB-1918-2014, vigente del 29 de abril de 2014 al 29 de abril de 2017, para la construcción de 28 viviendas, un semisótano de estacionamiento y 4 niveles sobre nivel de banquetta, y el Registro





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1857-SOT-698
y acumulado PAOT-2015-2140-SOT-835**

de Manifestación de Construcción AOB-2827-2015, en su modalidad de ampliación y modificación, vigente del 15 de junio de 2015 al 15 de junio de 2018, para la ampliación de 28 a 40 viviendas y un sótano, lo que corresponde con el proyecto que fue autorizado en el polígono de actuación emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en fecha 30 de marzo de 2015.-----

6. Se contó con autorización para llevar a cabo el derribo de cuatro árboles en el interior y tres árboles en el exterior del predio objeto de investigación, emitida por la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón, y se cumplió con la restitución de 3,000 plantas, las cuales fueron entregadas en la Dirección de Preservación de Conservación de Medio Ambiente de esa demarcación.-----
7. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1976/2015, concluirlo conforme a derecho e informar a esta Entidad el resultado. -----

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

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

----- RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y al Instituto de Verificación Administrativa 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.-----

EMG/M/S/SVG



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,

Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc

C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621

Página 6 de 6