Expediente: PAOT-2016-1963-SOT-784
y Acumulados PAOT-2016-2136-SOT-850

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 JUN 2017 .----------

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 PAOT-2016-1963-SOT-784 y Acumulados PAOT-2016-2136-SOT-850, relacionado con dos denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fechas 15 de julio y 04 de agosto de 2016, varias personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado y afectación de barranca) y factibilidad de servicios en el inmueble ubicado en Cerrada Tlahuicole números 22 y 24, Colonia Alcantarilla, Delegación Álvaro Obregón; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fecha 20 de julio y 8 de agosto de 2016, respectivamente.----------

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información 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 I, III, IV 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado y afectación de barranca) y factibilidad de servicios, como son la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015.----------

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 construcción (obra nueva).

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 de 2011, a los predios ubicados en Cerrada Tlahuicole números 22 y 24, Colonia Alcantarilla, Delegación Álvaro Obregón, les corresponde la

zonificación **H/2/70** (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre), así como **AV (**Áreas Verdes).----------

Adicionalmente, de acuerdo con la información proporcionada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivandera de la Ciudad de México, los predios objeto de investigación cuentan con el Certificado Único de Zonificación de uso de Suelo:---------

Certificado	Particularidad
Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades folio FLFR3338D007, de fecha 13 de agosto de 2007	Zonificación asignada por el PDDU-AO de 1997 Contiene la trascripción del Oficio DGDU.03/01238 de la Determinación de Limite de Zonas, inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro II/2003, Volumen Uno, Acta 109, en el cual se determinó lo siguiente: • Superficie del predio 17298.05 m^2. • 7948.45 m^2 corresponden a zonificación H (Habitacional) • 9,349.50 m^2 corresponde a zonificación AV (Áreas Verde)

Ahora bien, con base al Certificado referido anteriormente se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 11977-151BEAL-16, de fecha 02 de marzo de 2016 que contiene la inscripción de la constitución de un Polígono de Actuación, para la construcción de un desarrollo habitacional de 100 viviendas en un condominio vertical, en 4 torres de 12 niveles, en una superficie de desplante de 2602 m^2 y un área libre de 14937.67 m^2, tal como se refiere a continuación: ----------

> "(...) *PRIMERO.- Se aprueba la constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para los predio ubicados en Calzada Desierto de los Leones (...) 6010, 6060 y la calle Luis Echeverría (...) 20, colonia San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón, donde se pretende construir un conjunto residencial de 26 cuerpos, de los cuales, del cuerpo 1 al cuerpo 8, tendrán 18 niveles cada cuerpo sobre nivel de desplante (...) para alojar 303 viviendas; del cuerpo 9 al 15 tendrán 5 niveles de altura cada uno y alojaran de 35 viviendas; los cuerpos 16 y 17 tendrán 4 niveles de altura (...) cada uno, con un total de 8 viviendas, lo que representa integrado de 346 viviendas, desplantados en 8,334.17 m^2, lo que representa un potencia constructivo de 90,220.46 m^2 para la zona residencial; por su parte, el uso comercial se localiza en dos cuerpos [18 y 19], los cuales tendrán 2 niveles de altura (...) con 2,589.00 m^2 de desplante y una superficie constructiva de 3.080.00 como la Casa Club con un desplante de 2,254 m^2 y una superficie de construcción de 2,770.00 m^2; adicionalmente los cuerpos 21, 23 y 24 tendrán 2 niveles de altura (...) cada uno y, y los cuerpos 22, 25 y 26 tendrán 1 nivel de altura (...) que*

en conjunto integran una superficie de desplante de 337.00 m², y una superficie total de construcción de 522.00 m². Todo el proyecto se desplantara en una superficie 13,514.17 m²; [22.79%] y la superficie constructiva será de 96,592.45 m², sobre de nivel de desplante (…) proporcionando 45,782.82 m² de área libre [77.21%] (…)"--------

Ahora bien, es menester señalar que en el momento en que se solicitó y se aprobó el Polígono de Actuación, referido en el párrafo que antecede se encontraba vigente el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, publicado en la entonces Gaceta Oficial de Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997, diverso al actual.----------

No obstante lo anterior, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de construcción en el predio de mérito.----------

Lo anterior se robustece con la información proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, misma que señala que para el inmueble de referencia no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción.----------

Adicionalmente, no se constataron aprovechamientos distintos a los permitidos por la zonificación vigente aplicable a los predios de mérito, es decir H/2/70 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre), así como AV (Áreas Verdes). ----------

Ambiental (Derribo de Arbolado y afectación de barranca)

Respecto al derribo de arbolado denunciado en los domicilios investigados, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron indicios de poda o derribo de arbolado.----------

A mayor abundamiento, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Servicios Urbanos en Álvaro Obregón, informó que para los predios de mérito no se cuenta con solicitud ni autorización para el derribo de individuos arbóreos.----------

Por último, es menester señalar que de acuerdo con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, los predios motivo de la denuncia son colindantes con el Área de Valor Ambiental de la Ciudad de México con categoría de Barranca denominada "Barranca Guadalupe", mediante el decreto publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal del 28 de noviembre de 2012, por lo que en el caso de que se realizaran trabajos de construcción se ubicaría en el supuesto de contar con Autorización en Materia de Impacto Ambiental, en términos de lo establecido en el artículo 6 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo .----------

Ahora bien, no obstante que no se constataron trabajos de construcción, para mejor proveer se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental informar si respecto de los predios se cuenta con Autorización en Materia de Impacto Ambiental. Al respecto, la referida Dirección, informó que mediante la resolución administrativa número SMA/DGRA/DEIA/007622/2012, de fecha 4 de diciembre de 2012, particularmente en el resolutivo PRIMERO, negó la autorización en materia de impacto ambiental, en razón de que la obra no es sustentable en materia ambiental, toda vez que el proyecto afectara la geomorfología, flora y fauna del ecosistema de la barranca.----------

Factibilidad de Servicios.

El artículo 4, fracción XV, de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, establece que previo a la obtención de Licencia de Construcción, se deberá obtener el dictamen de factibilidad de servicios. Al respecto, al no constatarse trabajos de construcción (obra nueva) no se ubica en el supuesto del referido artículo.----------

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 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. 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 de 2011, a los predios ubicados en Cerrada Tlahuicole números 22 y 24, Colonia Alcantarilla, Delegación Álvaro Obregón, les corresponde la zonificación H/2/70 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre) y AV (Áreas Verdes).----------

2. Los predios investigados cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades folio FLFR3338D007, de fecha 13 de agosto de 2007, que contiene la trascripción del Oficio DGDU.03/01238 de la Determinación de Limite de Zonas, inscrito en el Registro de los Planes y Programas y con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 11977-151BEAL-16, de fecha 02 de marzo de 2016 que señala la inscripción de la constitución de un Polígono de Actuación, para la construcción de un desarrollo habitacional de 100 viviendas en un condominio vertical, en 4 torres de 12 niveles, en una superficie de desplante de 2602 m^2 y un área libre de 14937.67 m^2, ambos con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, publicado en la entonces Gaceta Oficial de Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997.----------

3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de construcción ni derribo de arbolado.----------

4. Los inmuebles investigados colindan con el Área de Valor Ambiental de la Ciudad de México con categoría de Barranca denominada "Barranca Guadalupe", de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón. Sin embargo no cuentan con Autorización en Materia de Impacto Ambiental por haberse negado por la Dirección General de Regulación Ambiental mediante la resolución administrativa número SMA/DGRA/DEIA/007622/2012, de fecha 4 de diciembre de 2012.----------

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informar si para el inmueble de referencia se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción.----------

6. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si respecto del predio objeto de investigación se cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos.----------

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: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 en términos de lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución, al Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio de la Ciudad de México y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón a la para los efectos precisados en el apartado que antecede.----------

CUARTO.- 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/WPB/RAGT