



Expediente: PAOT-2020-202-SOT-57
y acumulado PAOT-2020-3319-SOT-720

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 SEP 2022

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en los expedientes número PAOT-2020-202-SOT-57 y acumulado PAOT-2020-3319-SOT-720 relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de enero de 2020, una persona 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación: densidad de vivienda) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Ursus número 34, Colonia Lomas de Axomiatla, Alcaldía Álvaro Obregón; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de enero de 2020.

Con fecha 06 de octubre de 2020, una persona 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de construcción (obra nueva y publicitación vecinal) y factibilidad de servicios en el predio ubicado en Calle Ursus número 34, Colonia Lomas de Axomiatla, Alcaldía Álvaro Obregón; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4 y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento; y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia a desarrollo urbano (zonificación: densidad de vivienda), construcción (obra nueva y publicitación vecinal) y factibilidad de servicios, como es la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México todas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.



Expediente: PAOT-2020-202-SOT-57
y acumulado PAOT-2020-3319-SOT-720

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: densidad de vivienda) y construcción (obra nueva, factibilidad de servicios y publicitación vecinal)

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en Calle Ursus número 34, Colonia Lomas de Axomiatlá, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un predio delimitado con vallas publicitarias que refieren la venta de departamentos, observando un letrero con datos de la obra y trabajos de construcción consistentes en la excavación del sitio para la instalación de tubería para drenaje. -----

En este sentido, en atención al oficio PAOT-05-300/300-353-2020 una persona que se ostentó como representante legal de las personas propietarias del predio en cuestión, proporcionó, entre otras, copia de las siguientes documentales: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 44224-151TOIS18 de fecha 03 de agosto de 2018, en el que se certificó que el predio cuenta con una superficie de 1,246.33 m² y le aplica la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), con superficie de área libre de 623.16 m², superficie de desplante de 623.16 m², superficie máxima de construcción de 1,869.49 m² y máximo 06 viviendas. -----
2. Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 3798-2018 de fecha 22 de mayo de 2018, en la que se indica una restricción al fondo con zona federal. -----
3. Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RAOB-7438-2019 vigente del 25 de noviembre de 2019 al 25 de noviembre de 2022, para la construcción de obra nueva consistente en 6 viviendas en 3 niveles de altura y un semisótano, con superficie de desplante de 621.2 m² (49.85%), superficie de área libre de 625.13 m² (50.15%), superficie total de construcción de 2,497.09 m² de los cuales 686.77 m² corresponden a estacionamiento cubierto bajo nivel de banqueta y 1,810.32 m² de superficie de construcción cuantificable sobre nivel de banqueta. -----
4. Oficio no. B00.801.08.02.577 emitido por la Subdirección del Consultivo Técnico y de Normas del Organismo de Cuenca de Aguas del Valle de México de la Comisión Nacional del Agua, en el que se proporciona copia del plano de delimitación de zona federal del predio objeto de denuncia. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al inmueble investigado le corresponde la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad muy baja: una vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno); por lo que de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 3798-2018 de fecha 22 de mayo de 2018 la superficie del predio es 1,246.33 m², de tal forma que de conformidad con la Norma General número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)" se tiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante (50%)	Área libre (50%)	Niveles	Superficie máxima de construcción	Viviendas (una por cada 200 m ² de superficie de terreno)
1,246.33 m ²	623.16 m ²	623.16 m ²	3	1,869.49 m ²	6



Expediente: PAOT-2020-202-SOT-57
y acumulado PAOT-2020-3319-SOT-720

Adicionalmente, mediante oficio AAO/DGODU/20-03-13.004 la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó contar con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RAOB-7438-2019 vigente del 25 de noviembre de 2019 al 25 de noviembre de 2022 para la construcción de un edificio con uso habitacional de 3 niveles de altura con 6 viviendas, en una superficie de 1,810.32 m² s.n.m.b y una superficie de área libre de 625.13 m², tramitado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 44224-151TOIS18 de fecha 03 de agosto de 2018, en el cual se establece que la zonificación que le aplica al predio en cuestión es H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad muy baja: una vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno), con una superficie del predio de 1,246.33 m², una superficie de área libre de 623.16 m², una superficie de desplante de 623.16 m², una superficie total de construcción de 1,869.49 m² y con un número máximo de 6 viviendas. --

De lo anterior se desprende que en la Manifestación de Construcción RAOB-7438-2019 se registró un conjunto habitacional de 3 niveles con 6 viviendas, con superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,810.32 m² y una área libre de 625.13 m², por lo que el proyecto constructivo en Calle Ursus número 34, se apegue a la zonificación aplicable de H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad muy baja: una vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----

Al respecto, mediante nuevo reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se permitió acceso al predio en cuestión, constatando trabajadores, materiales de construcción y actividades de obra consistentes en la cimentación de un semisótano; asimismo, se recorrió el predio constatando que el área de la zona federal cuenta con vegetación sin observar alguna actividad constructiva en dicho sitio. Durante la diligencia se llevó a cabo un levantamiento topográfico del predio del cual se desprende que cuenta con una superficie de 1,247.0257 m², de los cuales 18.1704 m² se encuentran en Zona Federal, la cual se encuentra cubierta por vegetación y libre de construcciones. -----

Asimismo, del análisis de las documentales que obran en el expediente se tiene que al predio en cuestión le aplican, entre otras, las siguientes Normas Generales de Ordenación: -----

- Norma General número 2 “Terrenos con pendiente natural en suelo urbano”. Del análisis realizado se tiene que el predio cuenta con una pendiente natural máxima de 62%, por lo tanto se encuentra dentro del supuesto a) “en pendiente descendente, en relación con la ubicación de la banqueta”, es decir, es factible incrementar la altura hasta 7 niveles o 21 m de altura a partir del desplante de la construcción; sin embargo, de los planos arquitectónicos del proyecto y la memoria descriptiva, se identificó que el proyecto únicamente cuenta con un semisótano, por lo que se concluye que no existe incumplimiento.
- Norma General número 7 “Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio”, de acuerdo con la relación especificada en la norma, el proyecto podría alcanzar una altura máxima de hasta 22.166 metros, siempre y cuando se apegue al número de niveles permitidos por la zonificación aplicable. Por lo que de la revisión de los planos arquitectónicos de fachadas, de la memoria descriptiva del proyecto y del Registro de Manifestación de Construcción folio RAOB-7438-2019, se desprende que el inmueble cuenta con una altura de 10.95 metros sobre nivel de banqueta, en cumplimiento a la Norma. -----
- Norma General número 11 “Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales”. El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. Por lo anterior, se tiene que al predio en cuestión le aplica la literal MB= una vivienda cada 200 m² de terreno, permitiendo hasta 6 viviendas. -----



**Expediente: PAOT-2020-202-SOT-57
y acumulado PAOT-2020-3319-SOT-720**

- Norma General número 21 "Barrancas". El predio se encuentra colindante con la "Barranca Guadalupe", de tal forma que para los predios que limitan con barrancas se requiere solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México la delimitación de zonas, con el fin de determinar el área susceptible a desarrollar; sin embargo, mediante oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/174/2020 dicha Secretaría informó que no cuenta con Dictamen de Delimitación de Zonas para el predio motivo de denuncia. -----

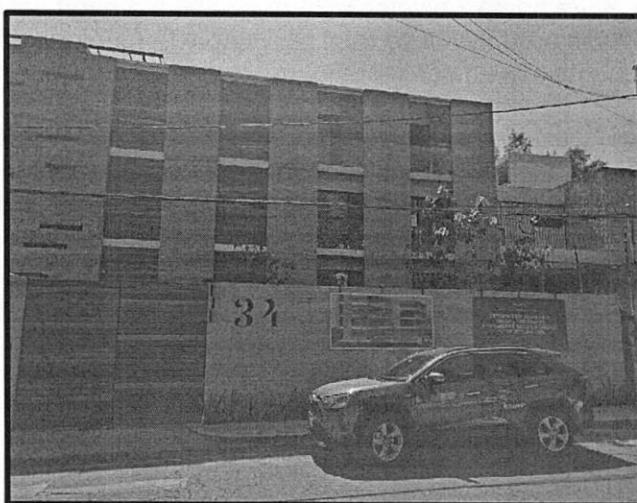
No obstante, es de mencionar que de la sobre posición de la digitalización de los planos del proyecto sobre el Sistema de Información Geográfico de esta Procuraduría, se identificó que el proyecto no se desplanta dentro de la barranca. -----

Por otra parte, es importante resaltar que de la consulta al SIG-PAOT "Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México" el predio objeto de investigación colinda con el Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca denominada "Barranca Guadalupe". -----

En este sentido, mediante oficio DGEIRA/SAJAOC-SUB-00294/2020 de fecha 04 de marzo de 2020, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que en sus archivos cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 07387/18 de fecha 28 de junio de 2018 en modalidad de demolición y Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 016000/18 de fecha 09 de noviembre de 2018 en modalidad de construcción para llevar a cabo el proyecto denominado "Ursus 34", en la cual se menciona el derribo de 6 individuos arbóreos y el trasplante de 4, afectando un área verde aproximada de 100 m² y se conservara un área verde aproximada de 550.82 m². ----

No obstante lo anterior, en dicho documento se omitió señalar la colindancia con el Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca denominada "Barranca Guadalupe", si la afectación aproximada de 100 m² de área verde, el trasplante de 4 individuos arbóreos y el derribo de 6, se ubican dentro o fuera del Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca denominada "Barranca Guadalupe". -----

Cabe señalar que, mediante un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 09 de noviembre de 2021, desde vía pública se constató un cuerpo constructivo totalmente edificado conformado por 3 niveles de altura con letreros anunciando la venta de departamentos, sin observar trabajadores ni actividades de construcción. Asimismo, no se constató el derribo ni la afectación de arbolado. --



Fuente: PAOT, reconocimiento de hechos 09 de noviembre de 2021



Expediente: PAOT-2020-202-SOT-57
y acumulado PAOT-2020-3319-SOT-720

En conclusión, en el predio ubicado en Calle Ursus número 34, Colonia Lomas de Axomiatla, Alcaldía Álvaro Obregón, se llevaron a cabo actividades de construcción (obra nueva) de un inmueble de uso habitacional de 3 niveles de altura para el desarrollo de 6 viviendas y un semisótano, con desplante de 621.2 m² (49.85%), área libre de 625.13 m² (50.15%) y superficie de construcción de 1,810.32 m² s.n.m.b, la cual contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RAOB-7438-2019 mismo que se apegó a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, remitir a esta Entidad la autorización de uso y ocupación del inmueble en cuestión. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, llevar a cabo acciones de inspección a efecto de corroborar que las actividades de construcción para el proyecto denominado "Ursus 34" no hayan invadido ni afectado la barranca con categoría de Área de Valor Ambiental denominada "Barranca Guadalupe"; toda vez que el predio en cuestión colinda directamente con dicha área y en la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 016000/18 de fecha 09 de noviembre de 2018 se omitió manifestar dicha situación, imponiendo en su caso las medidas de seguridad y sanciones que en derecho procedan, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, si aprobó el sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales para el proyecto en cuestión y si se llevó a cabo el reforzamiento hidráulico correspondiente para la ejecución del proyecto, en caso de no contar con las documentales solicitadas, lleve a cabo visita de inspección a efecto de evitar que dicho inmueble cuente con conexiones irregulares, imponiendo en su caso las sanciones que correspondan, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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, 85 fracción X y 89 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. Desde vía pública se constató que en el predio ubicado en Calle Ursus número 34, Colonia Lomas de Axomiatla, Alcaldía Álvaro Obregón, existe un cuerpo constructivo totalmente edificado conformado por 3 niveles de altura con letreros anunciando la venta de departamentos, sin observar trabajadores ni actividades de construcción. -----
2. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó contar con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RAOB-7438-2019 para la construcción de un edificio con uso habitacional de 3 niveles de altura con 6 viviendas, en una superficie de 1,810.32 m² s.n.m.b y una superficie de área libre de 625.13 m², tramitado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 44224-151TOIS18 de fecha 03 de agosto de 2018. -----
3. De la consulta al SIG-PAOT "Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México" el predio objeto de investigación colinda con el Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca denominada "Barranca Guadalupe".-----
4. Del análisis realizado se desprende que las actividades de construcción cumplen con la Norma General de Ordenación número 2 "Terrenos con pendiente natural en suelo urbano", número 7 "Alturas



Expediente: PAOT-2020-202-SOT-57
y acumulado PAOT-2020-3319-SOT-720

de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio" y número 11 "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales"; sin embargo, incumple con la Norma número 21 "Barrancas", toda vez que no contó con dictamen de delimitación de zonas tramitado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

5. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/174/2020, informó que no cuenta con Dictamen de Delimitación de Zonas para el predio motivo de denuncia. -----
6. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 07387/18 de fecha 28 de junio de 2018 en modalidad de demolición y Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 016000/18 de fecha 09 de noviembre de 2018 en modalidad de construcción para llevar a cabo el proyecto denominado "Ursus 34", en la cual se menciona el derribo de 6 individuos arbóreos y el trasplante de 4, afectando un área verde aproximada de 100 m² y se conservara un área verde aproximada de 550.82 m². Sin embargo, se omitió señalar la colindancia con el Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca denominada "Barranca Guadalupe" y si la afectación de área verde, el trasplante y el derribo de arbolado se ubica dentro o fuera de dicha área. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, remitir a esta Entidad la autorización de uso y ocupación del inmueble ubicado en Calle Ursus número 34, Colonia Lomas de Axomiatla, Alcaldía Álvaro Obregón. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, llevar a cabo acciones de inspección a efecto de corroborar que las actividades de construcción para el proyecto denominado "Ursus 34" no hayan invadido ni afectado la barranca con categoría de Área de Valor Ambiental denominada "Barranca Guadalupe"; toda vez que el predio en cuestión colinda directamente con dicha área y en la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 016000/18 de fecha 09 de noviembre de 2018 se omitió manifestar dicha situación, imponiendo en su caso las medidas de seguridad y sanciones que en derecho procedan, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
9. Corresponde a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, si aprobó el sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales para el proyecto en cuestión y si se llevó a cabo el reforzamiento hidráulico correspondiente para la ejecución del proyecto, en caso de no contar con las documentales solicitadas, lleve a cabo visita de inspección a efecto de evitar que dicho inmueble cuente con conexiones irregulares, imponiendo en su caso las sanciones que correspondan, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----



**Expediente: PAOT-2020-202-SOT-57
y acumulado PAOT-2020-3319-SOT-720**

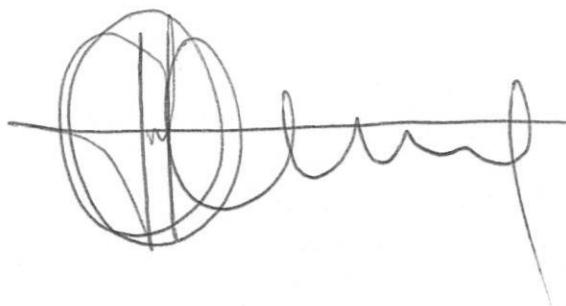
----- R E S U E L V E -----

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, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas, ambas para 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



IGP/RMGG/CAH