



Expediente: PAOT-2018-1404-SOT-599
y acumulados PAOT-2019-3720-SOT-1440
PAOT-2020-585-SOT-172

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 NOV 2021

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 I, III, VIII, artículo 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 el expediente número PAOT-2018-1404-SOT-599 y acumulados PAOT-2019-3720-SOT-1440 y PAOT-2020-585-SOT-172, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de abril de 2018, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción, ambiental (afectación de barranca), riesgo (derrumbe) y factibilidad de servicios, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 5547, Colonia Alcantarilla, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de abril de 2018.

Con fecha 10 de septiembre de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 5547, Colonia Alcantarilla, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de septiembre 2019.

Con fecha 11 de febrero de 2020, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido por obra), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 5547, Colonia Alcantarilla, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de febrero de 2020.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos y 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, 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, así como 90 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



Expediente: PAOT-2018-1404-SOT-599
y acumulados PAOT-2019-3720-SOT-1440
PAOT-2020-585-SOT-172

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (afectación de barranca y ruido por obra), riesgo (derrumbe) y factibilidad de servicios, como son: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra, la Ley de Aguas, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y el Reglamento de Construcciones, todos para la ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en 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 (zonificación) y Construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de mayo de 2011, al predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 5547, Colonia Alcantarilla, Alcaldía Álvaro Obregón, le aplican dos zonificaciones: **H/2/70** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) y **AV** (Áreas verdes).

Adicionalmente, en fecha 04 de diciembre de 2017, mediante decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, se derogaron dos normas de ordenación sobre vialidad contenidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, siendo una de ellas, la localizada sobre Calzada Desierto de los Leones en el tramo N-O de Cerrada de los Cedros a Periférico, misma que concedía la zonificación **HC/4/30/Z** (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z, el número máximo de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre la superficie de vivienda definida por el proyecto). Por lo que en el caso particular, solamente será aplicable la zonificación descrita, en caso de haber obtenido un Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo, previo a la entrada en vigor del Decreto y que se hayan ejercido dichos derechos.

En este sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapias con publicidad de venta de departamentos, en el acceso se observó una lona con información de la obra. Al interior se observó un cuerpo constructivo con columnas y tráves de concreto de aproximadamente 11 niveles de altura, así como personal de la obra realizando aplicación de pintura.

Ahora bien, mediante acuerdo de fecha 1 de septiembre de 2018, se realizó el traslado de documentales del expediente PAOT-2017-1913-SOT-801 y acumulado PAOT-2017-24-29-SOT-995, entre los cuales se encuentra la Resolución Administrativa de fecha 21 de agosto de 2017, instrumento en el cual se desprende lo siguiente:

(...) el predio de mérito cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo Folio 45162-151GOCA-15, de fecha 01 de julio de 2015, en el que se certifica que de conformidad con el Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, de fecha 05 de febrero de 2015, que respecto del predio investigado, al contar con doble zonificación, las superficies que corresponden a las mismas son las siguientes: Superficie total de 11,364.00 m², de los cuales 9,830.44 m² les corresponde la zonificación H/2/70 y 1,533.56 m² la zonificación AV, de los cuales 153 m² les corresponde a la restricción de Delimitación de Zona Federal de la Barranca de Guadalupe.

Adicionalmente, el predio antes referido, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo Folio 21679-151RUJO17, de fecha 30 de marzo de 2017, a través del cual la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, menciona que de conformidad con el "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA ZALZADA (sic) DESIERTO DE LOS LEONES NÚMERO 5547, COLONIA ALCANTARILLA, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN" de fecha 28 de enero de 2016, e inscrito en el registro de los Planes y Programas, en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 298, con fecha de inscripción 18 de febrero de 2016, en el que se acuerda lo siguiente:



Expediente: PAOT-2018-1404-SOT-599
y acumulados PAOT-2019-3720-SOT-1440
PAOT-2020-585-SOT-172

Ahora bien, en relación con la materia de factibilidad de servicios, el Dictamen de Impacto Urbano citado estipula en el numeral C, las medidas de integración de urbana referentes a la materia de agua y drenaje, el cual describe lo siguiente:

(...) C. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE

- 1) *De conformidad a lo señalado en el oficio N° GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1070601/2016, de fecha 18 de noviembre de 2016, emitido por la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, determinó que es posible proporcionar los servicios solicitados, condicionados a llevar a cabo las medidas de Integración Urbana y obligaciones al interior del desarrollo antes citado, necesarias para que este Sistema de Aguas de la Ciudad de México esté en condiciones de prestar los servicios al desarrollo, siendo las siguientes:*

“...Agua Potable

1. *Sustitución de 1,250 de tubería existente de 305 mm (12") de diámetro, por otra del mismo diámetro de polietileno de alta densidad, sobre la Calzada Desierto de los Leones, del Tanque Portal 29 al Tanque (sic) Colegio de Policías*
2. *Cambio de ramales a la línea nueva.*
3. *Instalación de cruceros en todas las calles que atraviese.*
4. *Construcción de cajas de válvulas.*
5. *Al desarrollo se le podrá proporcionar el servicio de una toma domiciliaria de 51 mm (2") de diámetro.*

En el padrón de Usuarios de este Órgano Desconcentrado, el predio tiene registrada una toma de agua potable y medidor de 13 mm (1/2) de diámetro, marca BADGER (...), por lo que el desarrollador deberá llevar a cabo los trámites necesarios, antes este SACMEX, para la ampliación de la toma de agua potable a una de 51 mm (2") de diámetro.

Drenaje, Tratamiento y Reuso

6. *Instalación de 400 m de atarjea de 0.30 m (12") de diámetro, sobre la Calzada Desierto de los Leones, de la Calle Privada de los Cedros hasta Conectarse a la línea existente del mismo diámetro, que se localiza sobre la misma Calzada.*

Las obligaciones técnicas y acciones con las que se tendrá que cumplir al interior del inmueble (Medidas de Mitigación) son las siguientes:

- I. *Con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 86 Bis de la Ley de Aguas del [entonces] Distrito Federal, construirá una cisterna de almacenamiento para el agua residual, que será abastecida por medio de carros tanque, la cual, se utilizará en la limpieza del inmueble, lavado de autos, riego de áreas verdes y alimentación a los muebles sanitarios, además de considerar un cárcamo de bombeo y una caja rompedora de presión para descargar las demás de agua a la red municipal.*
- II. *Con base en el Artículo 86 Bis I de la Ley de Aguas del [entonces] Distrito Federal, implementará un sistema alternativo de captación, almacenamiento y*



Expediente: PAOT-2018-1404-SOT-599
y acumulados PAOT-2019-3720-SOT-1440
PAOT-2020-585-SOT-172

de México, Informar sobre el cumplimiento de Condicionantes de la citada Autorización en materia de Impacto Ambiental.

En relación con la emisión de ruido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos en el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 5547, Colonia Alcantarilla, Alcaldía Álvaro Obregón, en el que se constató se observó un cuerpo constructivo con columnas y trabes de concreto de aproximadamente 11 niveles de altura, así como personal de la obra realizando aplicación de pintura. Al momento de la diligencia se constató emisión de ruido.

Adicionalmente, en fecha 18 de marzo de 2020, la persona denunciante acudió a las instalaciones de esta Procuraduría, para revisar el estado que guarda el presente expediente, así mismo, el denunciante manifestó que la emisión de ruido se ha reducido.

3.-En materia de riesgo (derrumbe) y en materia de factibilidad de servicios

Del Acuerdo de fecha 01 de julio de 2018, en el cual se realizó el acuerdo de traslado de las constancias que integran al expediente PAOT-2017-1913-SOT-801 y acumulado PAOT-2017-2429-SOT-995, documentales de las cuales obra información relativa al predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 5547, Colonia Alcantarilla, Alcaldía Álvaro Obregón, acuerdo en el que se desprende el estudio de mecánica de suelos en el que se concluye lo siguiente:

(...) *El predio de interés se encuentra en la Zona I de Lomas del Valle de México, y de Conformidad con el Reglamento de Construcciones vigente en el [entonces] Distrito Federal le corresponde un coeficiente sísmico de 0.16 (...)*

(...) *En ninguno de los sondeos realizados se encontró alguna caverna ni se detectaron indicios de su existencia como son la pérdida parcial o total del fluido de perforación.*

El nivel freático no se detectó en ninguno de los sondeos en la fecha en que se realizó la exploración (...)

Así mismo, se realizó el traslado del Dictamen de Impacto Urbano con folio SEDUVI/DGAU/29013/2015, DGAU.16/DEIU/065/2016 de fecha 9 de diciembre de 2016, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Dicho instrumento establece en su numeral E, las medidas de integración urbana y condiciones respecto a la materia de riesgo, del que se desprende lo siguiente:

(...) E. EN MATERIA DE RIESGO

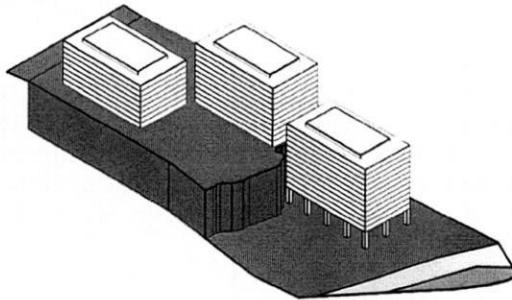
Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DOU/13208/2016, del 13 de junio de 2016, la Dirección de Operación Urbana y Licencias adscrita a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, solicitó opinión técnica en materia de protección civil respecto a la solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano que nos ocupa a la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil, con fundamento en el artículo 80 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del [entonces] Distrito Federal (...).

(...) Tomando en cuenta lo anterior, la Dirección General de Administración Urbana resuelve lo siguiente:

- a) Atender y dar cumplimiento a los requerimientos en materia de protección civil, previo, durante y después de concluida la construcción.
- b) Deberá presentar ante esta Dirección General en un plazo de 5 días posteriores a su obtención el comprobante de aprobación del programa interno de Protección Civil, el cual debe contener las bases para la prevención y mitigación antes (sic) las amenazas de riesgo geológico, fisicoquímico, sanitario, hidrometeorológico y socio-organizativo que se presenten, así como los mecanismos para implementar las acciones de mitigación, auxilio y restablecimiento para la salvaguarda de las personas, sus bienes y el funcionamiento de los servicios vitales y sistemas estratégico en caso de emergencia, siniestro o desastre (...).



Expediente: PAOT-2018-1404-SOT-599
y acumulados PAOT-2019-3720-SOT-1440
PAOT-2020-585-SOT-172



(...) En conclusión, el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción AOC-2189-2017, es acorde al Polígono de Actuación autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y este a su vez, a la zonificación permitida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón. (...).

De lo anterior se concluye que el proyecto ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 5547, Colonia Alcantarilla, Alcaldía Álvaro Obregón cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo Folio 21679-151RUJO17, de fecha 30 de marzo de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, instrumento del que se desprende el Acuerdo por el que se aprueba la constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado para la construcción de 233 viviendas en 3 torres con 8 y 11 niveles respectivamente, en una superficie de desplante en 2,694.00 m² y una superficie máxima de construcción de 27,525.23 m². Además, el citado proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción con folio AOC-2189-2017 y vigencia del 9 de mayo de 2017 al 9 de mayo de 2020, mismo que concuerda con el Polígono de Actuación en mención.

2.-En materia ambiental (afectación de barranca y ruido)

Respecto a la materia de afectación de barranca, de conformidad con la Resolución Administrativa de fecha 21 de agosto de 2017, trasladada del expediente PAOT-2017-1913-SOT-801 y acumulado PAOT-2017-24-29-SOT-995, mediante acuerdo de fecha 1 de septiembre de 2018, instrumento en el cual se desprende lo siguiente:

(...) el proyecto a ejecutarse se encuentra colindante con la Barranca denominada "La Guadalupe", de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, por lo que requiere Autorización en Materia de Impacto Ambiental. En términos de lo establecido en el artículo 6 del reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo.

En este sentido, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que para el predio de mérito (sic), cuenta con el expediente DEIA-ME-2316/2016, integrado con motivo de la Manifestación de Impacto Ambiental en Modalidad Específica, para llevar a cabo el proyecto denominado "Habitacional Desierto de los Leones", consistente en la construcción, operación y mantenimiento de 3 torres de 7, 9 y 11 niveles, para albergar 233 viviendas.

Por tal motivo, en fecha 27 de febrero de 2017, esa Dirección General emitió Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/1962/2017, en la que se autoriza en materia de impacto ambiental, llevar a cabo el proyecto multicitado (...).

De lo anterior se desprende que el predio objeto de denuncia es colindante con barranca "La Guadalupe", por lo que requiere autorización en materia de impacto ambiental. Al respecto, el predio de interés cuenta con Autorización en materia de impacto ambiental derivado de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/1962/2017 de fecha 27 de febrero de 2017, emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, para el proyecto denominado "Habitacional Desierto de los Leones", por lo que corresponde a Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-1404-SOT-599
y acumulados PAOT-2019-3720-SOT-1440
PAOT-2020-585-SOT-172

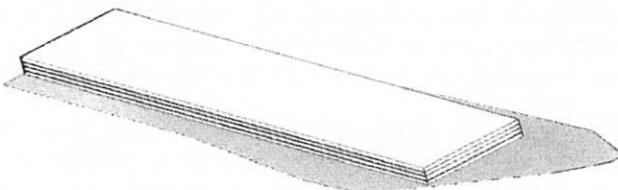
"(...) PRIMERO. - SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DDGU/D-POL/089/2015 de fecha 8 de diciembre de 2015, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por el predio ubicado en la Calzada Desierto de los Leones número 5547, Colonia Alcantarilla, Delegación Álvaro Obregón (...)".

Predio	Superficie M ²	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima M ²	Área Máxima de Desplante M ²	Superficie Máxima de Construcción M ²	Viviendas
Desierto de los Leones número 5547	9,830.44	Habitacional con Comercio en Planta Baja	11	7,136.44	2,694.00	27,525.23 (21,612.89 S.N.B y 5,912.34 B.N.B)	Z
	1,380.28	Área Verde		1,380.28	0	0	0
	153.28	Afectación por Zona Federal		153.28	0	0	0
TOTAL	11,364.00	-----	11	8,670.00	2,694.00	27,525.23	Z

Ahora bien, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo Folio 21679-151RUJO17, de fecha 30 de marzo de 2017, se registró la Manifestación de Construcción número AOC-2189-2017, vigente del 09 de mayo de 2017 al 09 de mayo de 2020, para un proyecto consistente en la construcción de 233 viviendas en 3 torres con 8 y 11 niveles respectivamente, en una superficie de desplante en 2,694.00 m² y una superficie máxima de construcción de 27,525.23 m².

Así mismo, la secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió en fecha 09 de diciembre de 2016, Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/29013/2016 DGAU.16/DEIU/065/2016, para un proyecto denominado "Desierto de los Leones 5547", consistente en la construcción de 3 torres de hasta 11 niveles, para 233 viviendas (...).

Zonificación Aplicable	Número de niveles	Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	Área libre
HC/4/30	4	9,830.44 m ²	6,881.21 m ²	27,524.84 m ²	2,949.13 m ²



Polígono de Actuación	Número de niveles	Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	Área libre
	11	9,830.44 m ²	2,694.00 m ²	27,524.84 m ²	7,136.44 m ²

Registro de Manifestación	Número de niveles	Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	Área libre
RMC AOC-2189-2017	11	9,830.44 m ²	2,694.00 m ²	27,524.84 m ²	7,136.44 m ²



Expediente: PAOT-2018-1404-SOT-599
y acumulados PAOT-2019-3720-SOT-1440
PAOT-2020-585-SOT-172

aprovechamiento de agua pluvial con su tanque de tormenta con capacidad suficiente para una lluvia extraordinaria.

III. *Contará con un sistema de redes separadas de agua potable, residual tratada y pluvial. (...)*

De lo anterior se concluye que el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 5547, Colonia Alcantarilla, Alcaldía Álvaro Obregón, cuenta con Dictamen de Impacto Urbano positivo SEDUVI/DGAU/29013/2015, DGAU.16/DEIU/065/2016 para el proyecto denominado "Desierto de los Leones 5547", Dictamen del que se desprenden los oficios SEDUVI/DGAU/DOU/13208/2016 de fecha 13 de junio de 2016 y GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1070601/2016 de fecha 18 de noviembre de 2016, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Sistema de Aguas de la Ciudad de México respectivamente y en los que se detallan las medidas de integración urbana en materias de riesgo y de factibilidad de servicios, por lo que corresponde a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, Informar sobre el cumplimiento de medidas de integración urbana del citado Dictamen de Estudio de Impacto Urbano. -----

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, 85 fracción X y 89 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. Al predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 5547, Colonia Alcantarilla, Alcaldía Álvaro Obregón, le aplican dos zonificaciones: **H2/70** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) y **AV** (Áreas verdes), adicionalmente le aplica la zonificación **HC4/30/Z** (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z, el número máximo de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre la superficie de vivienda definida por el proyecto), toda vez que el predio de mérito cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo Folio 45162-151GOCA-15, de fecha 01 de julio de 2015, previo a la entrada en vigor del Decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 04 de diciembre de 2017. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató un predio delimitado por tapias con publicidad de venta de departamentos, en el acceso se observó una lona con información de la obra Al interior se observó un cuerpo constructivo con columnas y tráves de concreto de aproximadamente 11 niveles de altura, así como personal de la obra realizando aplicación de pintura. -----
3. El predio de mérito cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo Folio 21679-151RUJO17, de fecha 30 de marzo de 2017, a través del cual la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, conforme al Acuerdo por el que se aprueba la constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado para un proyecto consistente en la construcción de 233 viviendas en 3 torres con 8 y 11 niveles respectivamente, en una superficie de desplante en 2,694.00 m² y una superficie máxima de construcción de 27,525.23 m². -----
4. Cuenta con Registro de Manifestación de Construcción AOC-2189-2017 con vigencia del 9 de mayo de 2017 al 9 de mayo de 2020, mismo que es acorde al Polígono de Actuación autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y este a su vez, a la zonificación permitida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción número de folio AOC-2189-2017, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad -----



Expediente: PAOT-2018-1404-SOT-599
y acumulados PAOT-2019-3720-SOT-1440
PAOT-2020-585-SOT-172

de México, con fundamento en los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.-----

6. El predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 5547, Colonia Alcantarilla, Alcaldía Álvaro Obregón es colindante con barranca "La Guadalupe", en este sentido, cuenta con Autorización en materia de Impacto Ambiental derivado de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/1962/2017 de fecha 27 de febrero de 2017 para el proyecto denominado "Habitacional Desierto de los Leones", emitido por la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, por lo que corresponde a Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la citada Secretaría, Informar sobre el cumplimiento de Condicionantes en materia de Impacto Ambiental de dicha Autorización.-----
7. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, no se constató emisión de ruido considerable por las actividades que se realizaban en el inmueble denunciado. Adicionalmente, en fecha 18 de marzo de 2020, la persona denunciante manifestó que el ruido se redujo. -----
8. El predio investigado cuenta con Dictamen de Impacto Urbano positivo SEDUVI/DGAU/29013/2015, DGAU.16/DEIU/065/2016 para el proyecto denominado "Desierto de los Leones 5547", emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se detallan las medidas de integración urbana en materias de riesgo y de factibilidad de servicios, por lo que corresponde a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría en comento, Informar sobre el cumplimiento de las medidas de integración urbana del citado Dictamen de Estudio de Impacto Urbano.-----

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 las personas denunciantes, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México y a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

GP/RAGT/AAC