



**Expediente: PAOT-2017-1913-SOT-801
y acumulado PAOT-2017-2429-SOT-995**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

21 AGO 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-2017-1913-SOT-801 y acumulado PAOT-2017-2429-SOT-995, relacionado con dos denuncias presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 21 de junio y 31 de julio de 2017, 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 construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado, afectación de barranca) y desarrollo urbano (zonificación), derivadas de las actividades de construcción que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 5547, Colonia Alcantarilla, Delegación Álvaro Obregón; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 27 de junio y 04 de agosto de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciadas sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, 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.-----

Adicionalmente, mediante acuerdo de fecha 30 de junio de 2016, se trasladó copia simple del oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/0177/2017, emitido en fecha 23 de enero de 2017, por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y oficio DGODU/CDU/0014/2017, emitido en fecha 03 de enero de 2017, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, al expediente que nos ocupa, en virtud de que obran constancias relativas a la construcción investigada, las cuales se encuentran contenidas en el expediente PAOT-2016-1961-SOT-782, mismo que fue concluido en fecha 31 de marzo de 2017.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado, afectación de barranca), 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 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, al predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 5547, Colonia Alcantarilla, Delegación Álvaro Obregón, le corresponden dos zonificaciones.- 1. **H/2/70** (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre), 2. **AV** (Áreas Verdes) y de conformidad con la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada Desierto de los Leones en el tramo N-O de Cerrada de los Cedros a Periférico, le aplica la zonificación, **HC/4/30** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre).-----

Asimismo, el predio de mérito cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 45162-151GOCA15, de fecha 01 de julio de 2015, en el que 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 153.28 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 CALZADA 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: -----

"(...) PRIMERO.-SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/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	0	1,380.28	0	0	0
	153.28	Afectación por Zona Federal	0	153.28	0	0	0
TOTAL	11,364.00	-----	11	8,670.00	2,694.00	27,525.23	Z



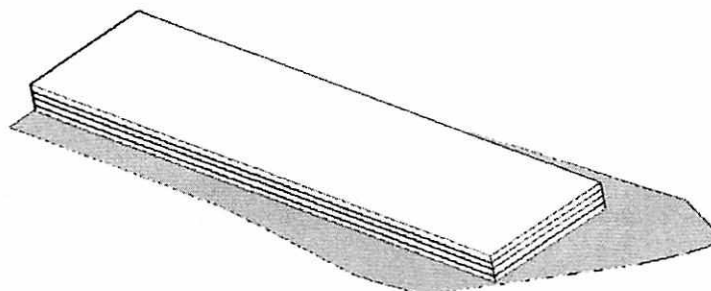
**Expediente: PAOT-2017-1913-SOT-801
y acumulado PAOT-2017-2429-SOT-995**

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 de 2,694.00 m² y una superficie máxima de construcción de 27,525.23 m².

Asimismo, 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.

Ahora bien, haciendo un análisis comparativo de las superficies permitidas conforme a la zonificación aplicable, el polígono autorizado y el Registro de Manifestación de Construcción número AOC-2189-2017, se tiene lo siguiente:

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

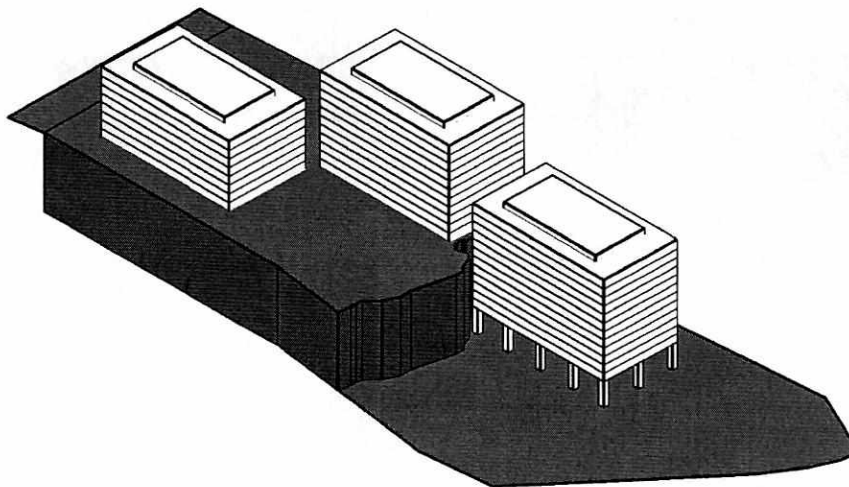




CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2017-1913-SOT-801
y acumulado PAOT-2017-2429-SOT-995**

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



Al respecto, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que al momento de la diligencia no se constataron trabajos de construcción, no obstante lo anterior, se apreciaron diversas lonas, las cuales contenían los datos de la obra a ejecutarse.-----

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 vigente en Álvaro Obregón.-----

Ambiental (Derribo de Arbolado y afectación de barranca)

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

Por otra parte, es menester mencionar que 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 ese sentido, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que para el predio de merito, cuenta con el expediente DEIA-ME-2316/2016, integrado con motivo de la Manifestación de Impacto Ambiental en Modalidad Especifica, para llevar a cabo el proyecto





**Expediente: PAOT-2017-1913-SOT-801
y acumulado PAOT-2017-2429-SOT-995**

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/001962/2017, en la que se autoriza en materia de impacto ambiental, llevar a cabo el proyecto multicitado.-----

Respecto al derribo de arbolado, en la Resolución Administrativa en materia de Impacto Ambiental, señalada en el párrafo que antecede, se desprenden las siguientes condicionantes: -----

"(...)

1. Esta DGRA autoriza el derribo de 113 árboles (...) por lo que de acuerdo a lo señalado en el apartado 9.2 de la NADF-001-RANT-2015, le corresponde una compensación económica de 75,580 UCDMX [Unidades de la Ciudad de México] vigente en el 2017 en la Ciudad de México, lo que se traduce en una cantidad de \$5'417,574.40 [cinco millones cuatrocientos diecisiete mil quinientos setenta y cuatro pesos 40/100 M.N].-----
2. Esta DGRA establece y autoriza el trasplante de 65 [sesenta y cinco árboles].-----
3. Esta DGRA establece el mantenimiento de los 377 [trescientos treinta y siete] arboles a conservarse en el domicilio, los cuales, se encuentran con estructura general susceptible a mejora de acuerdo a sus condiciones fitosanitarias.-----

(...)"

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. Al predio ubicado en Calzada Camino al Desierto de los Leones número 5547, Colonia Alcantarilla, Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, le corresponde las zonificaciones AV (Área Verde) y H/2/30 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre); adicionalmente, de conformidad con la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada Desierto de los Leones en el tramo N-O de Cerrada de los Cedros a Periférico, le aplica la zonificación HC/4/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre).-----
2. El predio objeto de investigación, cuenta con Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, de fecha 05 de febrero de 2015, en el que se determina que cuenta con una 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 153.28 m² les corresponde a la Restricción de Delimitación de Zona Federal de la Barranca de Guadalupe, base de expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 45162-151GOCA15, de fecha 01 de julio de 2015.-----
3. El proyecto investigado cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 21679-151RUJO17, fecha 30 de marzo de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se aprobó el polígono de actuación privado, para la construcción de 3 torres





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2017-1913-SOT-801
y acumulado PAOT-2017-2429-SOT-995**

- en 11 niveles, en una superficie de desplante de 2,694.00 m², un área libre de 8,670.00 m² y una superficie total de construcción de 27,525.23 m².-----
4. El proyecto ejecutado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", con número de folio AOC-2189-2017 al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 21679-151RUJO17, fecha 30 de marzo de 2017.-----
 5. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se identificaron trabajos de construcción (obra nueva); no se constató el derribo o poda de arbolado al interior y/o exterior del predio de mérito.-----
 6. El proyecto investigado, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, para un proyecto denominado "Desierto de los Leones 5547, consistente en la construcción de 3 torres de hasta 11 niveles, para 233 viviendas.-----
 7. El proyecto ejecutado se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción AOC-2189-2017 y éste a su vez en el Polígono de Actuación autorizado y éste a la zonificación permitida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.-----
 8. El proyecto en ejecución, se encuentra colindante con el Área de Valor Ambiental (AVA) denominada Barranca "Guadalupe", cuenta con Autorización en Materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/001962/2017, emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en la que se autoriza el proyecto denominado "*Habitacional Desierto de los Leones*", para la construcción de un desarrollo inmobiliario de uso habitacional; asimismo, se autoriza el derribo de 113 y el trasplante de 65 individuos arbóreos al interior del predio objeto de investigación.-----

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.-----

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.-----

JEMGRAGT/SABE

