



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 MAR 2019

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 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, de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México publicado el 22 de octubre de 2018, en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-801-SOT-337, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de febrero de 2019, 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de barranca y derribo de arbolado), por la construcción que se realiza en Calle Desierto de los Leones número 5338, Colonia Pueblo Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de marzo de 2019. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó: reconocimiento de hechos, 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, V, VII, VIII 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. -----

Ahora bien, mediante acuerdo de fecha 08 de marzo de 2019, se trasladaron copias simples de la documental consistente en la resolución administrativa de fecha 14 de febrero de 2019 emitida en el expediente PAOT-2018-998-SOT-411, toda vez que dicha documental se relaciona con el inmueble investigado. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de barranca y derribo de arbolado): Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, La Ley Ambiental para la Ciudad de México y 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, actualmente al predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 5338, Colonia Pueblo Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón, le aplica la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, una vivienda cada 200 m² de la superficie total del terreno).-----

Ahora bien es importante señalar que 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 altura, 30% de área libre, densidad Z: el número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto, aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de cajones para estacionamiento).-----

Como ya ha sido mencionado, mediante acuerdo de fecha 08 de marzo de 2019, se trasladaron copias simples de las documentales consistentes en la copia simple de la resolución administrativa de fecha 14 de febrero de 2019 que obra en el expediente PAOT-2018-998-SOT-411. -----

De dicha documental se desprende, que durante la investigación realizada se obtuvo el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 24878-151BEJU17, de fecha 10 de abril de 2017, en el cual se certifica que al predio investigado le corresponde la concedía la zonificación: **HC/4/30/Z** (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de altura, 30% de área libre, densidad Z: el número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto, aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de cajones para estacionamiento).-----

Lo anterior, cobra relevancia en razón de que en el caso particular, se ejercieron los derechos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 24878-151BEJU17, de fecha 10 de abril de 2017, pues el mismo sirvió como documento base para tramitar el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-3306-2017, con vigencia hasta el 12 de julio de 2020, para obra nueva para 7 viviendas en 4 niveles sobre nivel de banquetta, superficie de desplante de 173.95 m², área libre de 142.73 m² (45.07%), estacionamiento cubierto de 280.70 m² para 18 cajones de estacionamiento y superficie total por construir de 976.50 m².-----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio investigado se desplanta un elemento constructivo de 4 niveles y un semisótano, en obra negra. -----

El predio investigado, además cuenta con: -----

- Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 5412-2015.-----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----



- Declaratoria de cumplimiento ambiental de fecha 04 de julio de 2017, para edificio nuevo de uso habitacional con 8 unidades de vivienda, más un espacio de circulación vertical, un semisótano y 4 niveles con dos departamentos cada uno. -----
- Estudio de Mecánica de Suelos. -----

Por lo que del análisis de las documentales antes referidas, se determinó que el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-3306-2017, para obra nueva en 4 niveles para 7 viviendas con superficie total por construir de 976.50 m², 142.73 m² de área libre y 18 cajones de estacionamiento, se adecua a la zonificación establecida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 24878-151BEJU17, de fecha 10 de abril de 2017, es decir **HC/4/30/Z** (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de altura, 30% de área libre, densidad Z: el número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto, aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de cajones para estacionamiento), zonificación aplicable por la hoy derogada norma por vialidad Calzada Desierto de los Leones, en el tramo; N-O de: Cerrada de los Cedros, a: Periférico.-----

2.- En materia Ambiental (derribo de arbolado y afectación de barranca) y factibilidad de servicios.

De acuerdo con el Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, el predio investigado no colinda con ninguna AV, (Área Verde), así mismo no es colindante con ninguna Barranca. -----

Aunado a lo anterior, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató derribo de arbolado.-----

Ahora bien, de la resolución administrativa de fecha 14 de febrero de 2019 que obra en el expediente en el expediente PAOT-2018-998-SOT-411, trasladada mediante acuerdo de fecha 08 de marzo de 2019, se desprende que el predio cuenta con el Oficio DAO/DGSU/DPCMA/A/3503/2017, el cual contiene autorización para el derribo de 2 árboles en riesgo y 2 trasplantes. -----

Por otro lado, para el proyecto constructivo que se ejecuta en el predio investigado se tramitó Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0964/17, para 7 viviendas con una superficie de construcción de 695.80 m² s.n.b y 280.70 m² b.n.b. -----

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. El predio investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 24878-151BEJU17, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en fecha 10 de abril de 2017, mismo que fue ejercido para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-3306-2017, para obra nueva para 7 viviendas en 4 niveles sobre nivel de banquetta, superficie de desplante de 173.95 m², área libre de 142.73 m² (45.07%), estacionamiento cubierto de 280.70 m² para 18 cajones de estacionamiento y



superficie total por construir de 976.50 m², por lo que el mismo se adecua a la zonificación **HC/4/30/Z** (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de altura, 30% de área libre, densidad Z), que le concedía la hoy derogada norma por vialidad Calzada Desierto de los Leones, en el tramo; N-O de: Cerrada de los Cedros, a Periférico. -----

2. El proyecto que se ejecuta en el predio de mérito, que al momento de la emisión del presente instrumento cuenta con 4 niveles y un semisótano, cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-3306-2017, mismo que se adecua la zonificación aplicable al predio investigado. -----
3. Durante el reconcomiendo de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató derribo de arbolado ni afectación a barranca, sin embargo para el proyecto ejecutado cuenta con Oficio DAO/DGSU/DPCMA/A/3503/2017, el cual contiene autorización para el derribo de 2 árboles en riesgo y 2 trasplantes, por parte de la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----
4. El proyecto ejecutado cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0964/17, para 7 viviendas con una superficie de construcción de 695.80 m² s.n.b y 280.70 m² b.n.b. -----

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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

REM/G/WPB/RAGT