



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-3565-SOT-1381

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 FEB 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 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, 51 fracción II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3565-SOT-1381, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de agosto de 2019, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), fusión de predios, factibilidad de servicios e impacto de movilidad, esto en el predio ubicado en Calle Felipe Villanueva número 03, esquina con Avenida Revolución, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de septiembre de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV Bis, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 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 y 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.

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que los hechos denunciados se ubican en el predio de **Avenida Revolución número 1290, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón.**



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3565-SOT-1381

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), fusión de predios, factibilidad de servicios e impacto de movilidad, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico, la Ley de movilidad, y la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua, todos de la Ciudad de México.

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), construcción (obra nueva) y fusión de predios.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/2/60/R(500)** (Habitacional, 2 Niveles de Altura Máximo, 60% de Área Libre, Densidad Restringida: una vivienda por cada 500 m² de la superficie del terreno).

Asimismo le aplica la zonificación **HM/15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Revolución, en el tramo V-E' de: Barranca del Muerto a: Rey Cuauhtémoc- Rio Chico (aplica la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales).

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 5 niveles de altura, observando locales comerciales en el nivel 1, este se localiza en la esquina de calle Felipe Villanueva y Avenida Revolución, en el frente de este último se exhibe una lona que advierte "Evaluación de Dictamen de Impacto Urbano", sin constatar indicios de obra nueva al interior, ni indicios de fusión de predios.

No obstante, a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se estuviesen realizando al interior del inmueble.

En este sentido, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio investigado, presentó escrito de fecha 28 de noviembre de 2019, en el cual manifiesta que no se están realizando trabajos de obra nueva en el predio referido, advirtiendo que se pretende la realización de un proyecto que actualmente está en proceso de autorización por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual se encuentra dentro de lo permitido por la zonificación aplicable, aportando como medio probatorio copia de la Licencia de Fusión de predios número 7759-2018, de fecha 19 de septiembre de 2018, que autoriza la fusión de los predios ubicados en Calle Felipe Villanueva número 3, Calle Guty Cárdenas números 5,13, 17 y 19, y Avenida Revolución números 1292 y 1290, siendo este último el número oficial del predio, con una superficie total de 2853.49 m², y la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 7947-2018, de fecha 21 de septiembre de 2018 para el predio investigado.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3565-SOT-1381

Por cuanto hace a la materia de construcción, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Álvaro Obregón informó que no cuenta con antecedente alguno de Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial ni trámite alguno para el predio investigado: sin informar si cuenta con la Licencia de Fusión de predios número 7759-2018, de fecha 19 de septiembre de 2018 y la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 7947-2018, de fecha 21 de septiembre de 2018.-----

Durante el último reconocimiento de hechos de fecha 24 de febrero de 2022, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de construcción de ningún tipo en el predio investigado. -----

2.- En materia de factibilidad de servicios e impacto de movilidad.

El artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México vigente, dispone que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación.-----

Ahora bien, el artículo 85 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que el dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones causadas al entorno urbano o urbano ambiental por algún proyecto público o privado en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, integración y/o compensación, considerando que la programación de la ejecución sea correspondiente con el avance de obra. -----

En este sentido, el artículo 91 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que como parte del proceso de evaluación, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México deberá solicitar la opinión técnica de la dependencia, órgano descentrado y/o entidad competente de la Administración Pública de la Ciudad de México, en materia de infraestructura de agua potable y drenaje y de movilidad, sin que la falta de respuesta o el sentido de las opiniones sea impedimento para que emita el dictamen con plenitud de facultades. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que cuenta con la Opinión Técnica número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-JUDFA-EIU-1063475/2019, para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica, en el cual se determinó que es posible proporcionar los servicios de agua potable y drenaje solicitados siempre que se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana y obligaciones al interior del desarrollo (Medidas de Mitigación). -----

Por cuanto hace a la materia de impacto de movilidad, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México informó que cuenta con dos opiniones al Estudio de Impacto Urbano, en la primera con numero SM-SPPR-DGPP-1797-2019 se previno al promovente y la segunda con numero SM-SPPR-DGPP-2642-2019, la cual fue negada.-----

En ese orden de ideas, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que en fecha 09 de noviembre de 2018 se ingresó solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para el predio investigado, con número de folio 67882-121WEAR18, para la construcción de un edificio de 15 niveles de altura sobre nivel de banqueta y 8 sótanos. En este sentido, informó que la solicitud ya mencionada se encuentra en proceso de evaluación, por lo que no se ha emitido Dictamen de Estudio de Impacto Urbano.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3565-SOT-1381

En conclusión, para el predio investigado se cuenta con una solicitud de Dictamen de Impacto Urbano, en cuyo proceso de evaluación se solicitó opinión materia de factibilidad de servicios al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, e impacto de movilidad a la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, autoridades competentes, a efecto de determinar la viabilidad del proyecto constructivo. -----

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 vigente en Álvaro Obregón, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/2/60/R(500)** (Habitacional, 2 Niveles de Altura Máximo, 60% de Área Libre, Densidad Restringida: una vivienda por cada 500 m² de la superficie del terreno). -----

Asimismo le aplica la zonificación **HM/15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Revolución, en el tramo V-E' de: Barranca del Muerto a: Rey Cuauhtémoc- Rio Chico (aplica la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales). -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 5 niveles de altura, observando locales comerciales en el nivel 1, este se localiza en la esquina de calle Felipe Villanueva y Avenida Revolución, en el frente de este último se exhibe una lona que advierte "Evaluación de Dictamen de Impacto Urbano", sin constatar indicios de obra nueva al interior, ni indicios de fusión de predios; durante el último reconocimiento de hechos de fecha 24 de febrero de 2022, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de construcción de ningún tipo en el predio investigado. -----
3. El predio investigado se cuenta con una solicitud de Dictamen de Impacto Urbano, en cuyo proceso de evaluación se solicitó opinión materia de factibilidad de servicios al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, e impacto de movilidad a la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, autoridades competentes, a efecto de determinar la viabilidad del proyecto constructivo. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-3565-SOT-1381

----- 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.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en el momento en que conozca hechos, actos u omisiones que pudieran constituir violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial de la Ciudad de México presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

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

JANC/WPB/JHP

