



Expediente: PAOT-2019-4842-SOT-1753

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 SEP 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 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 número PAOT-2019-4842-SOT-1753, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de noviembre de 2019, tres personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), factibilidad de servicios y ambiental (derribo de arbolado y afectación de barranca), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 4398, Colonia La Herradura del Pueblo de Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de enero de 2020.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento 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.

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 y fusión de predios), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado y afectación de barranca) y factibilidad de servicios, como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Aguas, la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra, 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 4398, Colonia La Herradura del Pueblo de Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón, le aplica la zonificación **H/3/30/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Muy baja: 1 vivienda una vivienda cada 200 m² de la superficie total del terreno).-----

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 Calzada Desierto de los Leones, a Cerrada de los Cedros, 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



Expediente: PAOT-2019-4842-SOT-1753

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.

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 4398, Colonia La Herradura del Pueblo de Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón se constató que estaba delimitado por tapiales, mismos que cuentan con un letrero con datos de la obra. Se constató actividades al interior consistente en varilla expuesta para la construcción de la planta baja, así como personal de obra.

Al respecto a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AAO/DGODU/20-21.002 de fecha 21 de febrero de 2020 y recibido en esta Subprocuraduría el día 04 de marzo del mismo año, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón cuenta con las siguientes documentales, mismas que fueron proporcionadas en copia simple:

- Licencia de Construcción especial folio 508/32018 con prórroga con folio 2474/2018 y fechas 16 enero de 2018 y 26 de abril de 2018, así como Licencia de Construcción Especial 2650/2018 de fecha 30 de abril de 2018 para la demolición total de una superficie existente de 317.58 m² en el predio objeto de denuncia.
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 3733-2017 y fecha de expedición del 25 de agosto de 2017 para el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 4398, Colonia La Herradura del Pueblo Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón.
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio AOB-4864-2019 y vigencia del 11 de julio de 2019 al 11 de julio de 2022 para el predio de mérito.
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.
- Certificado de Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 40510-151REVI17, con fecha de expedición 12 de junio 2017, emitido por la Dirección de Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual se acredita la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Calzada Desierto de los Leones, en el tramo N-O de Calzada Desierto de los Leones, a Cerrada de los Cedros, aplicándole la zonificación HC/4/30/Z, para el predio objeto de investigación.
- Estudio de mecánica de suelos del proyecto para el predio de mérito.

Al respecto, se desprende que el predio de mérito cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40510-151REVI17 con fecha de expedición 12 de junio de 2017, para el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 4398, Colonia La Herradura del Pueblo de Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón en una superficie total del predio de 410.86 m², instrumento en el que se acreditan las zonificaciones H/3/30/MB y HC/4/30/Z, en este sentido, se ejercieron los derechos de la zonificación HC/4/30/Z, mismos que son aplicables debido a que el citado Certificado fue emitido antes del decreto de derogación de la Norma de Ordenación sobre Vialidad: Calzada Desierto de los Leones, en el tramo N-O de Calzada Desierto de los Leones, a Cerrada de los Cedros.

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles	Vivienda
		m ²	%	m ²	%			
410.86	H/3/30/MB	123.25	30	287.60	70	862.80	3	2 viviendas
	HC/4/30/Z	123.25	30	287.60	70	1,150.40	4	Densidad Z: número de viviendas que determine el proyecto.

Ahora bien, el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 4398, Colonia La Herradura del Pueblo de Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número



Expediente: PAOT-2019-4842-SOT-1753

de folio AOB-4864-2019 y vigencia del 11 de julio de 2019 al 11 de julio de 2022, emitido por la Alcaldía Álvaro Obregón, para el proyecto de obra nueva en una superficie del predio 410.86, superficie de desplante de 287.00 m² (69.85%), área libre de 123.86 m² (30.15%), una superficie total por construir de 1,515.54 m², de los cuales 1,133.46 m² son sobre nivel de banqueteta en 4 niveles y 382.08 m² bajo nivel de banqueteta en un semisótano, el proyecto consta de 8 viviendas y 12 cajones de estacionamiento.

Elementos	CUZUS 48256-151RUUR17	Registro de Manifestación de Construcción AOB-2706-2018
Uso	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional
Superficie de terreno	410.86 m ²	410.86 m ²
Niveles	4 niveles	4 niveles
Superficie libre	123.25 m ² (30%)	123.86 m ² (30.15%)
Superficie de desplante	287.60 m ² (70%)	287.00 m ² (69.85%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueteta	1,150.40 m ²	1,133.46 m ²
Número de viviendas	Densidad Z: número de viviendas que determine el proyecto	8 viviendas

Así mismo, de la memoria descriptiva que obra en el expediente de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón para el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 4398, Colonia La Herradura del Pueblo de Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón, se obtiene lo siguiente:

Memoria descriptiva	Número de niveles	Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción S.N.B	Área libre	Viviendas	Cajones
	4 y semisótano	410.86 m ²	287.00 m ²	1,133.45 m ²	123.86 m ²	8	12

De lo anterior se concluye que se cuenta con un proyecto de obra nueva para el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 4398, Colonia la Herradura del Pueblo de Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón. Es de señalar que en el predio de mérito se ejercieron los derechos de 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) del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 40510-151REV117, con fecha de expedición 12 de junio 2017, instrumento expedido anteriormente al decreto de derogación de la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Calzada Desierto de los Leones. Además, la alcaldía Álvaro Obregón cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-4864-2019 y vigencia del 11 de julio de 2019 al 11 de julio de 2022 para el proyecto de construcción de 4 niveles de altura con uso habitacional y semisótano, en una superficie de desplante de 287.00 m² (69.85%), con 123.86 m² de área libre (30.15%) y superficie máxima de construcción S.N.B de 1,133.46 m², proyecto que albergará 8 viviendas y 12 cajones de estacionamiento.

Es de señalar que la información del proyecto que se presentó en el Registro de Manifestación de Construcción se encuentra dentro de lo señalado por la zonificación aplicable del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 40510-151REV117. Por lo anterior, 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



Expediente: PAOT-2019-4842-SOT-1753

Construcción Tipo B número de folio AOB-4864-2019, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad 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.

2.- En materia de factibilidad de servicios

Respecto a la materia de factibilidad de servicios, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-03763/DGSU/2020 de fecha 12 de febrero de 2020, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios con número de oficio SACMEX F-1195/17, DESU/0000267/2017 de fecha 26 de octubre de 2017, para el proyecto de construcción de 8 viviendas con una superficie de construcción de 1,149.08 m² sobre nivel de banqueta y 410.08 m² bajo nivel de banqueta en una superficie de terreno de 410.86, lo anterior en el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 4398, Colonia La Herradura del Pueblo Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón. En este sentido, del citado Dictamen se concluye que es factible proporcionar los servicios de agua potable y drenaje, así como realizar las obligaciones técnicas y acciones con las que se deberá cumplir al interior del proyecto de mérito.

3.- En materia Ambiental (derribo de arbolado y afectación de barranca)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 4398, Colonia La Herradura del Pueblo de Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón no se constató derribo de arbolado ni colindancia alguna con barranca.

Aunado a lo anterior, de conformidad con el Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, el predio investigado no es colindante con Área Verde o Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca.



Plano de Divulgación del Programa Delegacional de desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.

Por lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 4398, Colonia La Herradura del Pueblo de Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón, no se constataron los hechos denunciados consistentes en el derribo de arbolado y afectación a barranca, por lo que se actualiza lo previsto en el artículo 27 fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México por existir imposibilidad material.



Expediente: PAOT-2019-4842-SOT-1753

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, 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 Desierto de los Leones número 4398, Colonia La Herradura del Pueblo de Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón, actualmente le aplica la zonificación **H/3/30/R** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda una vivienda cada 200 m² de la superficie total del terreno). No obstante, se ejerció 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) que le confiere el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40510-151REVI17 con fecha de expedición 12 de junio 2017, toda vez que la expedición de dicho instrumento anterior al decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 04 de diciembre de 2017, mediante el cual se derogó la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Calzada Desierto de los Leones en el tramo N-O de Calzada Desierto de los Leones, a Cerrada de los Cedros.
2. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio de mérito, se constató que estaba delimitado por tapiales, mismos que cuentan con un letrero con datos de la obra. Se constató actividades al interior consistente en varilla expuesta para la construcción de la planta baja, así como personal de obra. No se constató derribo de arbolado ni colindancia alguna con barranca.
3. El predio investigado cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-4864-2019 y vigencia del 11 de julio de 2019 al 11 de julio de 2022, emitido por la Alcaldía Álvaro Obregón, para el proyecto de construcción en 4 niveles de altura y un semisótano y uso habitacional, en una superficie de desplante de 287.00 m² (69.85%), con 123.86 m² de área libre (30.15%) y superficie máxima de construcción S.N.B de 1,133.46 m², proyecto que albergará 8 viviendas y 12 cajones de estacionamiento, información que concuerda con la zonificación aplicable conforme el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40510-151REVI17.
4. 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 Tipo B número de folio AOB-4864-2019, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad 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.
5. El predio de mérito cuenta con oficio con número de folio SACMEX F-1195/17, DESU/0000267/2017 de fecha 26 de octubre de 2017, emitido por la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante el cual se desprende el Dictamen de Factibilidad de Servicios para el proyecto de construcción en el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 4398, Colonia La Herradura del Pueblo de Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón, Dictamen que concluye que es factible proporcionar los servicios de agua potable y drenaje, así como realizar las obligaciones técnicas y acciones con las que se deberá cumplir al interior del mismo.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-4842-SOT-1753

6. No se constató el derribo de arbolado en el predio motivo de investigación.-----
7. No se constató afectación de barranca alguna, además, de conformidad con el Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, el predio investigado no es colindante con Área Verde o Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca.-----

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 y a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón 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.-----

IGP/RAGT/AAG