

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 MAR 2018

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-2017-1883-SOT-785, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de junio de 2017, 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 fuera considerado como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 4526, Colonia Tetelpan, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante el Acuerdo de fecha 30 de junio de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes 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, V, 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 construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 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 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 4526, Colonia Pueblo de Tetelpan le corresponde la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² de la superficie del total del terreno), así como HC/4/30/Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la



Expediente: PAOT-2017-1883-SOT-785

superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivida definida por el proyecto), que le concede la Norma General de Ordenación sobre Vialidad para Calzada Desierto de los Leones en su tramo N-O, de Cerrada de los Cedros a Periférico.-----

Para tales efectos, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio de mérito se realizan trabajos excavación, así como un letrero de obra en el cual se ostenta el Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-2832-2017, con vigencia al 13 de junio de 2020.---

Ahora bien, de acuerdo con lo informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, para el predio de mérito se cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción número de folio AOB-2832-2017, tramitado al amparo del Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo número de folio 19058-151AMAN17, emitido en fecha 21 de marzo de 2017, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial número 1205-2016 y Memoria Descriptiva.-----

Del análisis de las documentales referidas en el párrafo que antecede se desprende que se tiene proyectado la construcción de 46 viviendas en 4 niveles de altura, con una superficie de desplante de 1,331 m2 que equivale al 70% de la superficie total de terreno (1,902.05 m2) y 571.05 m2 de área libre que equivale a 30% de la superficie total del predio.-----

En relación a lo anterior, es importante señalar que de conformidad con el Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo número de folio 19058-151AMAN17, emitido en fecha 21 de marzo de 2017, en el cual se establece que al predio de mérito le zonificación HC/4/30/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Z el número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que le concede la Norma General de Ordenación Sobre Vialidad para Calzada Desierto de los Leones en su tramo N-O, el proyecto manifestado se adecua a la zonificación señalada. -----

Es de resaltar que de la constancia la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1205-2016, que el predio de mérito se ubica en zona minada, situación que lo obliga a realizar un Estudio de Mecánica de suelos, previo al otorgamiento del Registro de Manifestación de Construcción, para tales efectos se cuenta con el Estudio de Mecánica de Suelos, en el cual se determinó (página 20) que en el predio no existen erraticidades geológicas importantes, solo pequeñas fracturas naturales y pequeñas oquedades rellenas. -----

No obstante lo anterior la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, informó que respecto del predio de mérito cuenta con el procedimiento de verificación en materia de construcción con número de expediente 039/UDVO/2017, sin embargo en dicho procedimiento se emitió acuerdo administrativo en el cual se determina el cierre del mismo toda vez que se inejecutó la visita de verificación por contar el predio con sellos de suspensión por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----

Por lo anterior y para efectos de mejor proveer el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría que respecto del inmueble de mérito se cuenta con el expediente INVEADF/OV/DUYUS/0253/2017, en el cual se determinó imponer la suspensión temporal toda vez que durante la visita de verificación no se exhibió documental alguna para acreditar la zonificación del inmueble, sin embargo mediante acuerdo administrativo de fecha 29 de marzo de 2017, se determinó levantó el estado de suspensión



toda vez que el particular ofreció como medio probatorio el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 24656-151SOPA, con fecha de expedición 22 de abril de 2016 que certifica la zonificación HC/4/30/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Z el número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----

En razón de todo lo anterior, se colige que el proyecto registrado en Registro de Manifestación de Construcción número de folio AOB-2832-2017, para la construcción de la construcción de 46 viviendas en 4 niveles de altura, con una superficie de desplante de 1,331 m² que equivale al 70% de la superficie total de terreno (1,902.05 m²) y 571.05 m² de área libre que equivale a 30% de la superficie total del predio, se adecua a la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, es decir HC/4/30/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Z el número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que le concede la Norma General de Ordenación Sobre Vialidad para Calzada Desierto de los Leones en su tramo N-0. -----

2.- En materia ambiental (derribo de arbolado).

Por lo que respecta al derribo de arbolado, durante un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de diversos individuos arbóreos, sin embargo durante un segundo reconocimiento dichos individuos no se encontraban, por lo que se presume fueron derribados.-----

Dicho lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Servicios Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informar si al respecto del inmueble investigado se contaba con permiso o autorización para poda o derribo. Al respecto, la referida Dirección contestó en sentido negativo. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección en materia de derribo de arbolado. -----

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 Desierto de los Leones número 4526, Colonia San Agustín del Pueblo de Tetelpan, Delegación Álvaro Obregón, 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, le aplica la zonificación H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre), así como HC/4/30/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Z el número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que le



Expediente: PAOT-2017-1883-SOT-785

concede la Norma General de Ordenación Sobre Vialidad para Calzada Desierto de los Leones en su tramo N-0.-----

2. El predio investigado cuenta con el Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo número de folio 19058-151AMAN17, emitido en fecha 21 de marzo de 2017, en el que se certifica la zonificación señalada en el numeral que antecede.-----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción, consistentes en excavación.-----
4. El predio de mérito cuenta con Registro de Manifestación de Construcción número de folio AOB-2832-2017, para la construcción de 46 viviendas en 4 niveles de altura, con una superficie de desplante de 1,331 m² que equivale al 70% de la superficie total de terreno (1,902.05 m²) y 571.05 m² de área libre que equivale a 30% de la superficie total del predio, mismo que se adecua a la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.-----
5. El predio de mérito se ubica en zona minada y cuenta con Estudio de Mecánica de Suelos, en el cual se determinó (página 20) que en el predio no existen erraticidades geológicas importantes, solo pequeñas fracturas naturales y pequeñas oquedades rellenas. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, revocar el referido Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-2692-2015, en virtud de que el proyecto consistente en la construcción de 47 viviendas, en dos cuerpos constructivos de 7 niveles (2 sobre nivel medio de banquetta y 5 bajo nivel medio de banquetta) y 3 sótanos y 153 cajones de estacionamiento, se presenten a ejecutar al amparo de la Norma de Ordenación General número 2, misma que es inviable en razón de no reunir los requisitos establecidos en la misma. -----
7. Durante un primer reconocimiento de hechos se constató la existencia de individuos arbóreos al interior del predio, mismos que posteriormente no se encontraban, sin que se cuente con permiso o autorización para el derribo de arbolado. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, ejecutar visita de inspección en materia de derribo de arbolado. -----

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: -----



Expediente: PAOT-2017-1883-SOT-785

----- **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 la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón y a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REM
REM/GWPB/PAOT/PEZR

