



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1185-SOT-419
y acumulado PAOT-2015-2150-SOT-845**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, **22 AGO 2016**

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 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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1185-SOT-419 y acumulado PAOT-2015-2150-SOT-845, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de abril de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en Calzada Desierto de los Leones número 4426, Colonia Lomas de Tetelpan, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 de abril de 2015. -----

Adicionalmente con fecha 27 de julio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) por las actividades que se realizan en Calzada Desierto de los Leones número 4426, Colonia Lomas de Tetelpan, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de fecha 25 de agosto de 2015. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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 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 (uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Delegación Roma Sur, Piso 5,
Col. Roma Sur, Delegación Roma Sur,
C.P. 06700 Ciudad de México
paot.mx
T. 5255 3740 ext. 13021
Página 1 de 1



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1185-SOT-419
y acumulado PAOT-2015-2150-SOT-845**

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 10 de mayo de 2011, al predio relacionado con la presente investigación, ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 4426, Colonia Lomas de Tetelpan, Delegación 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 por cada 200 m2 de terreno), adicionalmente de conformidad con la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada Desierto de los Leones le aplica la zonificación HC 4/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre).-----

Adicionalmente, de acuerdo con la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el referido predio cuenta con el Certificado el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 53708-151CAAL14, de fecha 07 de agosto de 2014, en el que se asienta la zonificación antes referida. -----

Aunado a lo anterior, el citado Programa Delegacional, prevé que es aplicable la Norma de Ordenación General número 2 referente a "TERRENOS CON PENDIENTE NATURAL EN SUELO URBANO", que para predios con **pendiente mayor a 30% será factible incrementar la altura hasta 7 niveles sin rebasar los 21 m de altura, a partir del desplante de la construcción. Lo anterior sin exceder la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas, indicadas en la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente.**-----

No obstante lo anterior, es menester señalar que previo a que se apliquen los beneficios de la Norma de Ordenación General número 2, se debe contar con un Dictamen de aplicación de Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en el cual se determine su factibilidad. Una vez obtenido, se tramitará el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, que lo contenga, de conformidad con al artículo 9 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano y vivienda para la Ciudad de México y artículo 50 fracción XVI de su Reglamento.-----

En razón de lo anterior, se desprende que en el predio relacionado con los hechos investigados, al aplicarle la zonificación HC 4/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), se podría construir hasta 4 niveles de altura, a partir del nivel medio de banqueteta.-----

No obstante lo anterior, de los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Entidad, se observó en un primer momento que en el predio objeto de investigación, se ejecutó la construcción de un cuerpo constructivo de 8 niveles de altura, documentando su conclusión.-----

De la información proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, se desprende que el proyecto ejecutado cuenta con el Registro de Manifestación Tipo B número AOB-5280-2014, con fecha de recepción 27 de noviembre de 2014 y vigente al 27 de noviembre de 2017, para la **construcción de 40 de viviendas, sin definir el número de niveles**, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 11511-151AVLU14,





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1185-SOT-419
y acumulado PAOT-2015-2150-SOT-845**

expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México de fecha 07 de agosto de 2014. -----

En ese mismo sentí, al realizar la búsqueda en la página electrónica <http://www.inmuebles24.com/propiedades/abies-residencial-desierto-de-los-leones-50644726.html>, que corresponde a la página de ventas del proyecto investigado se desprende que en el mismo se lleva a cabo la venta de 40 departamentos. -----

Adicionalmente, una persona que se ostentó como propietario del predio relacionado con los hechos denunciados, proporcionó a esta Subprocuraduría, planos arquitectónicos (plantas cortes y fachadas) de los que se desprende que el proyecto a desarrollar contempla una construcción de 8 niveles, 5 sobre el nivel medio de banqueta y 3 bajo el nivel medio de banqueta, en razón de que el predio de mérito presenta una inclinación aproximada de 30°. -----

Derivado de lo anterior, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/1749/2016, de fecha 12 de abril de 2016, informó que del análisis realizado al proyecto de mérito, considera la aplicabilidad de la Norma General de Ordenación número 2, no obstante, esa Dirección no cuenta con antecedentes de Solicitud para Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. -----

En ese tenor, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, inició procedimiento administrativo con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1652/2015, mismo que fue concluido mediante Resolución Administrativa de fecha 01 de octubre de 2015, en el que resolvió imponer CLAUSURA TOTAL TEMPORAL al inmueble de mérito, así como la demolición de los niveles excedentes y la superficie excedida, a fin de que se ajuste a la superficie máxima de construcción permitida, de conformidad con el Programa Delegacional vigente en Álvaro Obregón, multa pecuniaria, así como la Custodia del Folio Real correspondiente al predio de mérito. -----

No obstante lo anterior, en fecha 11 de noviembre de 2015, el mismo Instituto mediante resolución administrativa determinó lo siguiente: -----

"(...) CONSIDERANDOS (...) TERCERO (...) mediante escrito ingresado en Oficialía de Partes de este Instituto el día tres de noviembre de dos mil quince, el promovete a efecto de acreditar haber subsanado la irregularidad que dio origen al estado de clausura temporal, el documento que refiere ser un DICTAMEN DE SUPERFICIES, de fecha 28 de octubre de 2015 firmado por el (...) Director responsable de obra con número de registro DRO-1836 (...) en el cual se advierte que la obra llevada a cabo en el establecimiento que nos ocupa, está compuesta por dos niveles de estacionamiento en sótano y semisótano, mismo que se encuentra por debajo del nivel medio de banqueta razón por la cual no fueron considerados para emitir el medio de prueba en comento (...) RESULTA PROCEDENTE AUTORIZAR EL LEVANTAMIENTO DE LA CLAUSURA IMPUESTA, EL RETIRO DE LOS SELLOS CORRESPONDIENTES Y EL LEVANTAMIENTO DE LA CUSTODIA DEL FOLIO REAL DEL PREDIO (...)". -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1185-SOT-419
y acumulado PAOT-2015-2150-SOT-845**

Sin embargo, en el referido Certificado se desprende que: "(...) La aplicación de la Norma de Ordenación General N° 2 referente a "Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano", se sujeta a la obtención del Dictamen de Aplicación de Normatividad correspondiente expedido por la SEDUVI, sin exceder la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas, indicadas en la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente (...)", por lo que al no contar con este dictamen previo a la ejecución de la obra, se incumple el artículo 9 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano y vivienda para la Ciudad de México y artículo 50 fracción XVI de su Reglamento.----

Ambiental (afectación de área verde)

Respecto a la afectación de área verde, es menester señalar que como ya se señaló en apartado intitulado desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), del presente instrumento, al predio relacionado con los hechos investigados, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, le aplica la zonificación HC 4/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), por lo que no cuenta con zonificación AV (Área Verde), así mismo no colinda con algún predio con uso de suelo AV.-----

No obstante lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón, mediante oficio DAO/DGSU/DPCMA/1151/2015, de fecha 07 de agosto de 2015, informó que no se cuenta con antecedente alguno que refiera solicitud, permiso o autorización alguna para el derribo, poda o trasplante de arbolado en el predio de mérito. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató poda, derribo y/o restitución de árboles en el predio objeto de denuncia. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 4426, Colonia Lomas de Tetelpan, Delegación 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 por cada 200 m² de terreno), adicionalmente de conformidad con la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada Desierto de los Leones le aplica HC 4/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), así como la Norma de Ordenación General número 2 referente a "TERRENOS CON PENDIENTE NATURAL EN SUELO URBANO", para incrementar la altura hasta 7 niveles en predios con pendiente mayor a 30 %, a partir del desplante de la construcción, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----
2. El proyecto de mérito no contó con Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, en el que se aplique el incremento por tres niveles sobre nivel de banqueta, por lo que incumple con la zonificación antes mencionada. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Modelo 200 - Piso 5
Calle Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México
paot.mx
T. 6265 0760 ext. 15621
Página 4 de 5



**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1185-SOT-419
y acumulado PAOT-2015-2150-SOT-845**

3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por Personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación consistente en 8 niveles, en etapa de acabados, así mismo no se observaron indicios de derribo de arbolado.-----
4. La construcción investigada contó con el Registro de Manifestación de Construcción número AOB-5280-2014, de fecha de recepción de 27 de noviembre de 2014 y de vencimiento 27 de noviembre de 2017, en el cual se asentó dentro de las características específicas del proyecto, la construcción de 40 viviendas, sin especificar el número de niveles, realizado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 53708-151CAAL14 de fecha 07 de agosto de 2014.-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, substanciar el procedimiento administrativo iniciado con número de expediente 337/UDVO/2015, y resolver conforme a derecho -----

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 Delegación Álvaro Obregón.-----

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 por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

