CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-1714-SOT-648

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 20 OCT 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 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-2016-1714-SOT-648, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:---------

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de junio 2016, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado, afectación de barranca) y factibilidad de servicios en el predio ubicado en Calzada Olivar de los Padres número 850, Colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 29 de junio de 2016.----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento 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 y V 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), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado, afectación de barranca) y factibilidad de servicios, como son el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.----------

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

PAOT

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 investigado le aplican las zonificaciones H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200m^2 de terreno), adicionalmente, de conformidad con la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada Olivar de los Padres y Avenida Toluca en su tramo L-M: de Calzada Desierto de los Leones a Periférico, le aplica la zonificación HM/4/30/M(Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50m^2 de terreno).----------

Así mismo, de acuerdo con lo informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, el proyecto ejecutado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con número de folio AOB-3847-2014, para la construcción de 27 viviendas, en un inmueble de cuatro niveles y 1 semisótano, contenidos en una superficie de terreno de 1,354.01m^2, superficie de desplante de 946.88m^2, y una con una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 3,402.89m^2, 71 cajones de estacionamiento, dejando un área libre de 407.13m^2, equivalente al 30.06% del total del predio; al amparo del, Certificado Único de Zonificación de Uso de suelo folio 57151-151MOEN14 de fecha de expedición 14 de agosto de 2014, en el que se certifica que al predio le aplica la zonificación señalada en el párrafo que antecede.----------

Adicionalmente, de conformidad con la Constancia de Alineamiento y número oficial de folio 2025/2013, el predio se ubica en Zona Minada, por lo que previo al Registro de Manifestación de Construcción, debe demostrarse mediante Estudio de Mecánica de Suelos, la inexistencia de problemas de estabilidad en el subsuelo o si los hubiere, deberán presentarse proyectos adecuados de cimentación o tratamiento del mismo.----------

Para tales efectos de la consulta realizada en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, en el expediente formado para el predio de mérito se encuentra el Estudio de Mecánica de Suelos, en el que se determina que no se detectaron indicios de la existencia de cavidades en el subsuelo y el nivel de agua no se encontró a la profundidad máxima explorada; por lo que propone una cimentación de zapatas con desplantes variables entre 2.50m a 3.50m de profundidad con respecto al nivel actual del terreno y en la parte posterior pilas cortadas a 8.0m con respecto al nivel actual del terreno.----------

Al respecto, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que en el predio de mérito existe, un inmueble totalmente construido que consta de 4 niveles y un semisótano; en el que no se observó la realización de trabajos de construcción. Por lo que el proyecto ejecutado se adecua a la zonificación aplicable; por lo que se colige que corresponde a la Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, previo al otorgamiento de Visto Bueno y Ocupación, constatar que lo construido corresponda con lo registrado, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

2.- Fusión de Predios.

El predio de mérito cuenta con, Constancia de Alineamiento y número oficial de folio 2025-2013, que corresponde únicamente a la cuenta catastral 154-811-21-000-9, para el predio marcado con el número 850, de Avenida Toluca, Colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón, con una superficie total de 1,354.01.20m^2; por lo que se colige el predio no es resultado de una fusión.----------

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

Durante los reconocimientos de hechos no se constató poda, derribo y/o restitución de árboles en el predio objeto de denuncia.----------

Así mismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Servicios Urbanos informó que no ha emitido Autorización para llevar a cabo el derribo de arbolado en el predio de mérito.----------

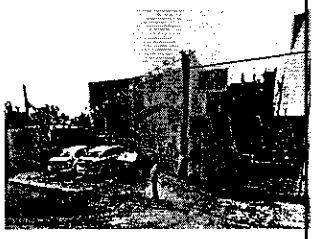
Aunado a lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta al programa Google Maps, en su función Street View, apreciando imágenes del año 2009 a 2015, en las cuales no se observó la existencia de ningún individuo arbóreo al interior del predio.----------



2009



2011



2015

Fuente: Google Maps función Street View

Por otro lado, 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, el predio investigado no se encuentra colindante y/o en Barranca.----------

4.- Factibilidad de Servicios.

El artículo 4, fracción XV, de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, establece que el Dictamen de Factibilidad de Servicios se tramitara previo a la obtención de Licencia de Construcción; en ese tenor a solicitud de esta Subprocuraduría, el Director de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que el predio de mérito no cuenta Dictamen de Factibilidad de Servicios; por lo que corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del citado Sistema de Aguas, instrumentar visita de inspección a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley de Aguas de la Ciudad de México, enviando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación ----------

PAOT

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 Olivar de los Padres número 850, Colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón, le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200m^2 de terreno), adicionalmente, de conformidad con la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada Olivar de los Padres y Avenida Toluca en su tramo L-M: de Calzada Desierto de los Leones a Periférico, le aplica la zonificación HM/4/30/M(Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50m^2 de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.----------

2. El predio de mérito cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de suelo folio 57151-151MOEN14 de fecha de expedición 14 de agosto de 2014, en el que se certifica que al predio le aplica la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón .----

3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar un inmueble totalmente construido de 4 niveles y un semisótano, sin observar indicios de derribo de arbolado o trabajos de construcción recientes.----------

4. El proyecto de mérito cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C de fecha 28 de agosto de 2012, para la ejecución de un proyecto compuesto de 27 viviendas, en un inmueble de cuatro niveles y un semisótano, con una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 3,402.89m^2 y 71 cajones de estacionamiento; mismo que se adecua a la zonificación aplicable.----------

5. El predio se encuentra en Zona Minada, para lo cual cuenta con Estudio de Mecánica de Suelos en el que se determina la inexistencia de problemas de estabilidad en el subsuelo.----------

6. El predio investigado no se encuentra colindante y/o en Barranca.----------

7. El proyecto ejecutado no cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios, por lo que corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del citado Sistema de Aguas, instrumentar visita de inspección a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley de Aguas de la Ciudad de México, enviando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación.----------

PAOT

8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, previo al otorgamiento de Visto Bueno y Ocupación, constatar que lo construido corresponda con lo registrado, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

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: ----------

---------- **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.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón y a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México; para los efectos del 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

REMG/RAGT/LIZJ

PAOT