Expediente: PAOT-2018-IO-36-SOT-35

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 JUL 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-2018-IO-36-SOT-35, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 06 de abril de 2018, el titular de esta Entidad instruyó el inicio de la investigación de oficio por parte de esta Entidad, respecto a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial por presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en Prolongación 5 de Mayo número 2081, Colonia Ex Hacienda de Tarango, Delegación Álvaro Obregón, la cual se radicó mediante Acuerdo de fecha 23 de abril de 2018. ----------

Para la atención de la investigación iniciada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III y IV 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón. ----------

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

1.- Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Prolongación 5 de Mayo número 2081, Colonia Ex Hacienda de Tarango, Delegación Álvaro Obregón, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, observando el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número AOB-3080-2017. Al interior se desplantan diversos cuerpos constructivos de 5 niveles de altura. ----------

Al respecto, el predio objeto de investigación se encuentra dentro de la poligonal de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, asignándole la zonificación **H/5/30** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido. ----------

En el mismo orden de ideas, con la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", se obtiene lo siguiente: ----------

Superficie del predio	**Superficie de desplante**	**Superficie máxima de construcción**	**% mínimo de área libre**	**Niveles sobre banqueta**	**Número de viviendas**
2,815.40 m^2	1,970.78 m^2	9,853.90 m^2	844.62 m^2 (30%)	5	219

Al respecto, derivado de la investigación realizada se tiene conocimiento de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, expidió para el predio investigado el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9603-151OVDA17, de fecha 22 de junio de 2017, el cual certifica que al predio le aplica la zonificación directa H/5/30 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). ----------

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, al amparo del Certificado folio 9603-151OVDA17, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se registró la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio AOB-3080-2017, para la construcción de 100 viviendas en 5 niveles de altura, semisótano y 2 sótanos, en una superficie total de construcción de 15,267.62 m², de los cuales 5,412.79 son para sótanos y semisótano (no cuantificable), área libre de 878.27 m², equivalente al 31.20% de la superficie del predio (2,815.40 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: --------

Superficie del terreno	**Superficie de desplante**	**Área libre**	**Superficie total de construcción**	**Superficie cuantificable y no cuantificable**	**Niveles y número de viviendas**
2,815.40 m^2	1,937.13 m^2 68.80%	878.27 m^2 equivalente al 31.20%	15,267.62 m^2	Cuantificable 9,853.83 m^2 y no cuantificable 5,412.79 m^2 (sótanos y semisótano)	5 niveles y 100 viviendas

En este sentido, el proyecto constructivo registrado cumple con la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1. ----------

Así las cosas, el proyecto constructivo consistente en 100 viviendas en 5 niveles, con superficie de construcción cuantificable de 9,853.83 m², área libre de 878.27 m², equivalente al 31.20% de la superficie del predio (2,815.40 m²), asentado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número AOB-3080-2017, es acorde a la zonificación aplicable al caso. ----------

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Prolongación 5 de Mayo número 2081, Colonia Ex Hacienda de Tarango, Delegación Álvaro Obregón, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, observando el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número AOB-3080-2017. Al interior se desplantan diversos cuerpos constructivos de 5 niveles de altura. ----------

2. El predio objeto de investigación, se encuentra dentro de la poligonal de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, asignándole la zonificación **H/5/30** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido. Asimismo, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9603-151OVDA17, de fecha 22 de junio de 2017. ----------

3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB-3080-2017, para la construcción de 100 viviendas en 5 niveles de altura, semisótano y 2 sótanos, en una superficie total de construcción de 15,267.62 m², de los cuales 5,412.79 son para sótanos y semisótano (no cuantificable), área libre de 878.27 m², equivalente al 31.20% de la superficie del predio (2,815.40 m²), lo cual es acorde a la zonificación aplicable al caso. ----------

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-2018-IO-36-SOT-35

---------- **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 del Distrito Federal.----------

SEGUNDO.- 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.----------

JELN/MBC/SRM/EMVL