

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-2017-3367-SOT-1354, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de octubre de 2017, dos 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 construcción (obra nueva) y por la extracción de piedra volcánica, derivado de las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Cráter número 823, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de octubre 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, IV BIS, IX y X 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 extracción de piedra volcánica, como son la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la Ley de Residuos Sólidos de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y 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.- Construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, al predio ubicado en Calle Cráter número 823, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, le aplica la zonificación CB/2/50 (Centro de Barrio, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para Mercado se encuentra permitido.-----

Para tales efectos, durante un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio ubicado en Calle Cráter número 823, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se encuentra un cuerpo constructivo de 1 nivel de altura, en



el acceso principal se observaron sellos de suspensión folio 566/17 016/OVO/17, se observó lona con datos para obra nueva. Desde la vía pública se percibieron ruidos provenientes del interior del predio y se observaron a varias personas realizando actividades de obra.-----

Por otra parte a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó que cuenta con: Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2044-2016; Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio AOB-4317-2017; Memoria Descriptiva; Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 29810-151VAFR16; Dictamen de Factibilidad de Servicios y Estudio de Mecánica de Suelos.-----

En ese sentido, del análisis realizado al proyecto arquitectónico de la obra que se ejecuta, se desprende que el proyecto se adecúa a la zonificación asignada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, del cual se desprende: -----

DOCUMENTO FOLIO FECHA	NIVELES SNB	SUPERFICIE DEL PREDIO (m ²)	SUPERFICIE DE RESERVA (m ²)	SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN SNB (m ²)	AREA LIBRE	
					%	M ²
REGISTRO DE MANIFESTACION DE CONSTRUCCION TIPO B o C AOB-4317-2017 27-SEPTIEMBRE-2016	2	1,927.00	957.32	1,923.17	50.33	969.68
CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO FOLIO: 29810- 151VAFR16 11 DE MAYO DE 2016	2	1,927.00	---	1,927.00	50.00	---
MEMORIA DESCRIPTIVA	2	1,927.00	957.32	1,923.17	50.33	969.68

De lo señalado anteriormente, se desprende que las superficies registradas en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C folio AOB-4317-2017, tramitado bajo el amparo del Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo folio 29810-151VAFR16, se adecuan a la zonificación permitida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.-----

Es importante señalar que, en la memoria arquitectónica para la construcción del proyecto de mérito, señala que el uso que se le dará al proyecto es el de "Mercado Gourmet/Centro de Barrio" y también "Centro Comercial", siendo que el uso de "Centro Comercial" se encuentra **prohibido** en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, tal y como se muestra a continuación:---



Tabla 1 Usos en Suelo Urbano

Simbología												
Uso Permitido												
Uso Prohibido												
1 Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 2 La siguiente Tabla de Usos de Suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, ya que estos cuentan con normatividad específica. 3 Los Usos del Suelo indicados con el numeral 3 en la Zonificación HM, solo estarán prohibidos para Av. Insurgentes Sur y Av. Revolución, en todo el tramo que corre por la Delegación Álvaro Obregón												
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO												
Habitación	Vivienda		Habitación Unifamiliar	H	HO	HO	HO	HO	HO	HO	HO	HO
Comercio	Comercio al por menor	Habitación Plurifamiliar										
		de mascotas y artículos para mascotas o servicios veterinarios, librerías, y papelerías; venta de alimentos y venta de productos manufacturados.										
		Viverías										
		Ferreterías, material eléctrico, vidrierías y mueblerías										
		Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina										
		Venta de vehículos, refaccionarios y accesorios con instalación										
		Llaveterías con instalación										
		Mercedes, bazar										
		Tiendas de autoservicio, y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales										

Respecto de los sellos de Suspensión, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, informó que inició procedimiento administrativo en materia de verificación de obras identificado con número de expediente 016/UDVO/17, dentro del cual obra Acuerdo Administrativo número DAO/DGJ/DVA/UDVO/6552/17, mediante el cual se ordenó imponer el Estado de Suspensión total temporal como medida cautelar, en virtud de las afectaciones a los predios colindantes.

Así las cosas, durante un posterior reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el predio relacionado con los hechos denunciados, está delimitado por tapias de madera, existe lona con datos de obra Manifestación de Construcción tipo B o C número 29810-151VAFR16, se percibieron emisiones sonoras derivadas de actividades de construcción al interior, así mismo se observó la preparación de varillas para construcción.

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, informó que mediante Acuerdo Administrativo número DAO/DGJ/DVA/UDVO/1502/18, determinó procedente el levantamiento del estado de suspensión y el retiro de los sellos de suspensión, al haber dado cumplimiento a las regularidades observadas al momento de realizar la visita de verificación.

En conclusión, si bien el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción tipo B o C folio AOB-4317-2017, se encuentra acorde a la intensidad permitida, el uso que se le pretende dar, de acuerdo a lo señalado en la Memoria Descriptiva, es decir, para Centro Comercial, se encuentra prohibido.



Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación 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 folio AOB-4317-2017, corresponda con lo ejecutado así como con los usos permitidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

2.- Extracción de piedra volcánica.

Por lo que respecta a la extracción de piedra volcánica, durante los reconocimientos de hechos practicados por personal adscrito a esta subprocuraduría, no se constataron dichas actividades.-----

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 Calle Cráter número 823, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, le aplica la zonificación CB/2/50 (Centro de Barrio, 2 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para Mercado se encuentra permitido.-----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 29810-151VAFR16, expedido en fecha 11 de mayo de 2016 por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ciudad de México, 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, al interior del predio se constataron trabajos de preparación de varilla para construcción.-----
4. El predio de mérito cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-4317-2017, para la construcción de un Mercado Gourmet/Centro de Barrio, mismo que se adecua a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-4317-2017, corresponda con lo ejecutado así como con los usos permitidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----



Expediente: PAOT-2017-3367-SOT-1354

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 -----

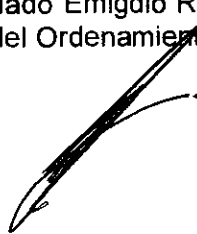
PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. -----

CUARTO.- 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. -----



REMIC/WPB/PRVE



