Expediente: PAOT-2018-993-SOT-406

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 SEP 2019 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-993-SOT-406 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de marzo de 2018, 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 fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado y afectación a barranca) y factibilidad de servicios por las actividades de obra que se realizan en Calzada Desierto de los Leones número 1342, colonia Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de marzo de 2018.----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información y 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, V 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. ----------

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 3042-2017, de fecha 27 de junio de 2017, emitida para el domicilio: Calzada Desierto de los Leones, número 5329, colonia Pueblo Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón. ----------

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Calzada Desierto de los Leones, número 5329, colonia Pueblo Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón**. ----------

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado y afectación a barranca) y factibilidad de servicios. No

obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos respecto a la fusión de predios, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. ----------

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), fusión de predios, construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado y afectación a barranca) y factibilidad de servicios como es: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. ----------

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

1. Respecto a la fusión de predios

De las constancias que obran en el expediente, se desprende que el predio objeto de denuncia es resultado de la fusión de los predios ubicados en Calzada Desierto de los Leones número 5325 y 5329, colonia Pueblo Tetelpan, por lo que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Álvaro Obregón, informó que cuenta con la Licencia de Fusión número AO/F/05/2017 de fecha 21 de junio de 2017.

Predio	Superficie
Calzada Desierto de los Leones No. **5325**	411m²
Calzada Desierto de los Leones No. **5329**	543.23m²
NOMENCLATURA OFICIAL	**Total**
Calzada Desierto de los Leones No. 5329	***954.23 m²***



De lo anterior, finalmente se desprende la emisión de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 3042-2017, de fecha 27 de junio de 2017, para el predio de Calzada Desierto de los Leones, número 5329, Pueblo Tetelpan, con una superficie de 954.23m². ----------

2. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

De la consulta realizada al 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 corresponde la zonificación **H/2/40/R** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda por cada 300m² de la superficie total del terreno). ----------

Es importante señalar que en fecha 04 de diciembre de 2017, mediante decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, se derogaron dos normas de ordenación sobre vialidad contenidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, siendo una de ellas, la localizada sobre Calzada Desierto de los Leones, en el tramo; N-O de: Cerrada de los Cedros, a: Periférico, misma que concedía la zonificación: **HC/4/30/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre, Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida del proyecto). Por lo que en el caso particular, solamente será aplicable la zonificación descrita, en caso de haber obtenido un Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo, previo a la entrada en vigor del Decreto y que se hayan ejercido dichos derechos.----

En este sentido, el predio en comento cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 47309-151BAAD17, de fecha 06 de julio de 2017, expedido por Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuya vigencia para ejercitar los derechos consignados en el mismo, es de un año a partir de la fecha de expedición, es decir, hasta el 06 de julio de 2018----------

Dicho documento certifica que al predio le corresponden las siguientes zonificaciones: **H 2/40/R:** 40% de superficie de área libre.- 381.69.00 m^2; y 60% de superficie de desplante.- 572.53 m^2; superficie máxima de construcción.- 1,145.07 m^2 y número máximo de viviendas permitidas.- 03 (tres); **HC 4/30/Z:** 30% de superficie de área libre: 286.26 m^2; y 70% de superficie de desplante y únicamente para comercio en planta baja.- 667.96 m^2; superficie máxima de construcción.- 2,671.84 m^2 y número máximo de viviendas permitidas.- el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. ----------

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, constató un predio delimitado con tapiales de madera, en el que se llevan a cabo actividades de construcción consistentes en el desplante de dos cuerpos constructivos de 3 y 4 niveles, en obra negra, en la fachada se observó un letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número AOB-6942-2017, con fecha de vencimiento al 04 de diciembre de 2020. ----------

Al respecto, mediante escrito de fecha 20 de abril de 2018, una persona que se ostentó como propietario y apoderado legal del inmueble objeto de denuncia, aportó como medio probatorio diversas documentales, entre las que se encuentra el **Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B"** folio AOB-6942-2017, para la construcción de 31 viviendas, en 4 niveles de altura; tramitado al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 47309-151BAAD17. ----------

Por su parte, personal adscrito a esta unidad administrativa acudió a las instalaciones de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, a fin de consultar el expediente formado para el predio en comento, por lo que mediante acta circunstanciada, corroboró la emisión del citado Registro de Manifestación, e hizo constar otras documentales consistentes en: ----------

1. Licencia de Construcción Especial para demolición, número V.U.06/001/2018/01, folio 7229/2017. ----------
2. Medidas de protección a colindancias. ----------
3. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 3042-2017, de fecha 27 de junio de 2017. ----------
4. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico y planos arquitectónicos. ----------

5. Estudio de mecánica de suelos. ----------

De las documentales referidas anteriormente, se observa que el proyecto que se ejecuta, se apega a la zonificación aplicable, tal y como se observa a continuación: ----------

	Número de niveles	Número de viviendas	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción
Zonificación aplicable conforme al PDDU Álvaro Obregón	4	"Z"	954.23m2	667.96m2	286.26m2 (30%)	2,671.84 m2
RMC AOB-6942-2017	4	31	954.23m2	587.16m2	367.07m2 (38.46%)	2,348.64 m2

En la Tabla, se advierte que el proyecto en ejecución, cuenta con una superficie de desplante menor (587.16m^2), a la permitida (667.96m^2), y área libre mayor (367.07m^2) al mínimo requerido (286.26m^2); por lo que también la superficie máxima de construcción se encuentra por debajo de lo permitido; por lo que el proyecto, se apega al número de niveles y superficies (área libre, desplante y máxima de construcción s.n.b.) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. ----------

Por otro lado, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, derivado de una consulta en el buscador Google, se advierte que en el sitio web https://class.com.mx/propiedad/bau-desierto/, se promociona un conjunto habitacional denominado "BAU DESIERTO", consistente en la venta de 31 departamentos de 64m^2 a 70 m^2. ----------

A efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción; por lo que corresponde a dicha Dirección General imponer las medidas de seguridad y sanciones que resulten aplicables. ----------

En otro reconocimiento de hechos realizado en fecha 25 de septiembre del año en curso, realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa constató el avance de la obra, la cual se encuentra conformada por tres torres departamentales de cuatro niveles cada una y semisótano en etapa de acabados, asimismo accedió al interior de la construcción en la parte de la azotea constatando áreas de roof garden y cubo de escaleras. ----------

De lo antes expuesto, se concluye que el proyecto ejecutado en el predio ubicado en calle Calzada Desierto de los Leones, número 5329, colonia Pueblo Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio AOB-6942-2017, para la construcción de 31 viviendas, en 4 niveles, el cual se apega a la zonificación por cuanto hace al número de niveles y superficies de construcción, área libre y desplante, que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.----------

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB-6942-2017, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

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

Durante el primer reconocimiento de hechos, realizado en fecha 02 de abril de 2018, por personal adscrito a esta unidad administrativa constató el predio delimitado con tapiales sin intervenciones constructivas, y al interior un individuo arbóreo. ----------

Posteriormente, dentro de las pruebas aportadas por la persona que se ostentó como propietario y apoderado legal del predio objeto de denuncia, manifestó que el predio no colinda con barranca, y que en relación al derribo de arbolado, en su momento llevará a cabo los trámites correspondientes para el derribo. ----------

A fin de allegarse de mayores elementos, se realizó un análisis multitemporal con las imágenes de la herramienta Google Maps, advirtiendo que el predio contó con individuos arbóreos al interior; mismos que ya no fueron constatados en un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa toda vez que constató el desplante de 3 cuerpos constructivos. ----------

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente, la Dirección de Preservación y Conservación del Medio Ambiente de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que no cuenta con antecedentes para poda, derribo o trasplante de arbolado en el predio objeto de denuncia. ----------

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar inspección en materia ambiental, e imponer las sanciones que resulten procedentes en cumplimiento a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México. ------

4. Factibilidad de servicios

Al respecto, de la consulta realizada por personal adscrito a esta unidad administrativa en el archivo de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, constató la existencia de los siguientes documentos emitidos por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México: ----------

1. Dictamen de Factibilidad de Servicios DV/8050/17, número DESU/0379/2017 SACMEX F-1211/17, de fecha 30 de octubre de 2017, para 31 departamentos en una superficie de construcción de 2,434.65m^2 s.n.b. y 606.13m^2 b.n.b. ----------

2. Proyecto de Sistema Alternativo, GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1618/2017, de fecha 08 de diciembre de 2017, para 31 de viviendas. ----------

Dichos documentos fueron solicitados al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, a fin de corroborar su emisión, sin embargo a la fecha de la presente no se cuenta con respuesta; por lo que corresponde realizar 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. ----------

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 Calzada Desierto de los Leones, número 5329, colonia Pueblo Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **H/2/40/R** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda por cada 300m^2 de la superficie total del terreno). ----------

   Le aplica la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Calzada Desierto de los Leones, en el tramo N-O de: Cerrada de los Cedros a: Periférico (Aplica el 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de cajones para el estacionamiento), por lo que le corresponde la zonificación **HC/4/30/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre, Densidad Z), vigente, por contar con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número 47309-151BAAD17, de fecha 06 de julio de 2017, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitido antes de la publicación del Decreto por medio del cual se deroga la citada Norma de Ordenación sobre vialidad. ----------

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron actividades de construcción de tres cuerpos constructivos de 4 niveles en etapa de acabados, dicho predio cuenta con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número AOB-6942-2017. ----------

3. El predio cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio AOB-6942-2017, para la construcción de 31 viviendas, en 4 niveles de altura, con una superficie máxima de construcción 2,348.64 m^2 s.n.b., tramitado al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número 47309-151BAAD17, el cual se apega al número de niveles y superficies (área libre, desplante y máxima de construcción s.n.b.) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. ----------

4. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que resulten procedentes. ----------

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB-6942-2017, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

6. En materia ambiental, el predio no colinda con barranca; no obstante, se llevó a cabo el derribo de arbolado al interior del predio, sin contar con autorización por parte de la Dirección de Preservación y Conservación del Medio Ambiente de la Alcaldía Álvaro Obregón. ----------

7. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar inspección en materia ambiental, e imponer las sanciones que resulten procedentes. ----------

8. El proyecto constructivo cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios para 31 departamentos en una superficie de construcción de 2,434.65m^2 s.n.b. y 606.13m^2 b.n.b.; sin embargo corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar 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. ----------

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General Jurídica y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y al Sistema de Aguas 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

JANC/ACH/MAZA