



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **10 NOV 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-2015-2062-SOT-797, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de julio de 2015, varias personas que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, posibles incumplimientos en materia de construcción y ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones 5969, Colonia San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 31 de julio de 2015.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información, verificación e 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 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 construcción y ambiental (derribo de arbolado), 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:





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-2062-SOT-797

1.- En materia de construcción.

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 aplica la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre).-----

Por otro lado, el predio relacionado con los hechos denunciados cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 14697-181AVEN11, expedido en fecha 03 de agosto de 2011, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ciudad de México, en donde se le certifica la zonificación H/2/50 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), 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 abril y 31 de julio de 1997, aplicable al caso en concreto-----

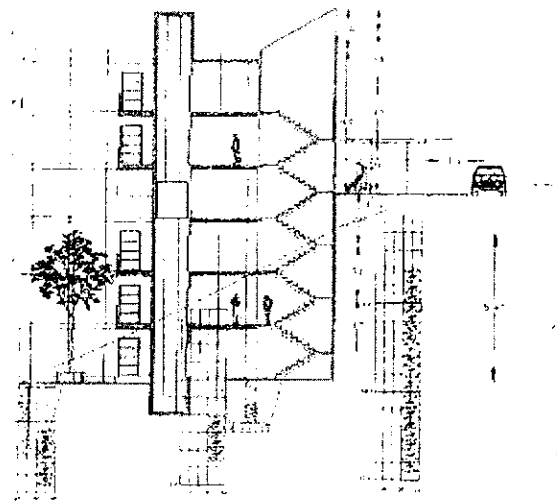
En ese tenor, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hace constar que se observó la realización de trabajos de construcción consistentes en excavación sin que se observe el desplante de algún elemento constructivo, además se observa que el predio relacionado con los hechos denunciados cuenta con una pendiente.-----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó, que para el predio de mérito se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción número. AOB-2075-2012, con vigencia al 13 de abril de 2015, tramitado al amparo del Certificado único de Uso de Suelo con Folio 14697-181AVEN11, para la construcción de 8 viviendas, Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 7568-10 y Estudio de Mecánica de suelos.--

Con respecto a las documentales señaladas en el párrafo que antecede, se desprende en primera instancia de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 7568-10, que el predio de mérito se ubica en zona minada, situación que lo obliga a realizar un Estudio de Mecánica de suelos, previo al otorgamiento del Registro de Manifestación de Construcción, para tales efectos se cuenta con el Estudio de Mecánica de Suelos, en la cual se determinó que de acuerdo con la exploración realizada a la máxima profundidad no se detectaron actividades o anomalías en el subsuelo, así como tampoco el nivel de aguas freáticas.-----

Adicionalmente se colige que Registro de Manifestación de Construcción, Núm. AOB-2075-2012, no es vigente en razón de que el mismo cuenta con vigencia al 13 de abril de 2015, sin que de las documentales que obran en la presente investigación se cuente con un nuevo Registro o en su caso con una prórroga, así mismo, del análisis del proyecto se desprende que en el inmueble investigado se planea la construcción de un elemento constructivo que consta de 3 niveles bajo el nivel medio de banquetas en razón de que el predio de mérito presenta una inclinación aproximadamente de 30° y 2 niveles más sobre nivel de banquetas (ver imagen 1).-----



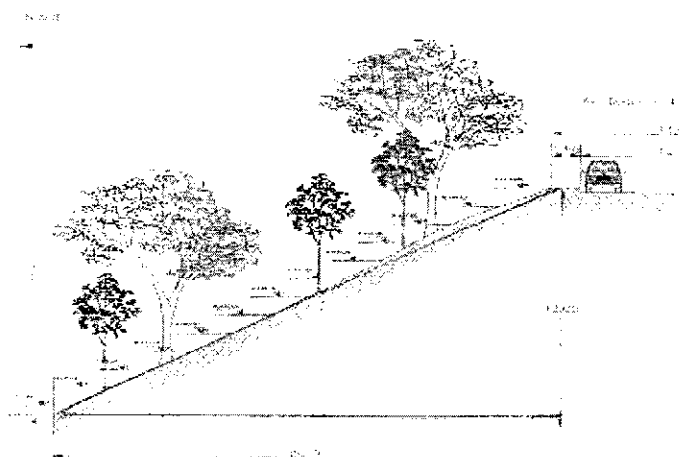


Es importante señalar que dicho proyecto se pretende ejecutar acogido a los beneficios de la Norma General de Ordenación Numero 2, referente a "TERRENOS CON PENDIENTE NATURAL EN SUELO URBANO", que establece que para predios con pendiente mayor a 30% será factible incrementar la altura hasta 7 niveles 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, 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.-----

Al respecto, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informó que para realizar el proyecto referido solo sería viable sin excavar el terreno natural bajo el nivel de banquetas y que el terreno tuviera una pendiente mayor al 30% y menor al 65%, sin embargo del estudio de mecánica de suelo exhibido por el desarrollador dicha situación no se actualiza, al tener el predio de mérito una pendiente del 26%, (ver imagen 2) así mismo informó que no se cuenta con Dictamen de aplicación de la norma referida en el párrafo que antecede.-----





Topografía del predio en estudio

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/841/2016, mismo que fue concluido mediante Resolución Administrativa de fecha 29 de abril de 2016, por imposibilidad materia de continuarlo, en razón de que al momento de ejecutar la visita de verificación se advirtió que se trata de una obra nueva en etapa de cimentación, reforzamiento de talud, y no se trata de trabajos de construcción. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, ejecutar visita de verificación en materia de construcción, quien informó que en fecha 25 de junio de 2015, se ejecutó Orden de Visita de Verificación, dentro del expediente 296/UDVO/2015, mismo que a la fecha de emisión del presente instrumento se encuentra pendiente de emisión de resolución en razón de que al interior del inmueble se realizan trabajos de mitigación de riesgos.-----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, substanciar el procedimiento administrativo iniciado con número de expediente 296/UDVO/2015, y resolver conforme a derecho. -----

Así mismo, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, revocar el referido Registro de Manifestación de Construcción número. AOB-2075-2012, con vigencia al 13 de abril de 2015, suponiendo sin conceder que la misma cuente con prórroga, en razón de que la misma no se adecua a la zonificación aplicable al predio de mérito cuando la misma fue tramitada.-----





Por último, al existir incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), particularmente por la aplicación de la Norma de Ordenación General número 2, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----

2.- En materia ambiental (derribo de arbolado).

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se observaron indicios de poda o derribo, sin embargo a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Servicio Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón, informó que para el predio de mérito se cuenta la Autorización para derribo de arbolado con numero de oficio DAO/DGSU/DPCMA/A/961/2012, de la que se desprende que se autorizó el derribo de 41 individuos arbóreos, para lo cual se impuso como medida de restitución 2460 arbustos de diversas especies, tal como establece el comprobante de restitución número de folio 9380/2012.-----

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 Desierto de los Leones 5969, Colonia San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón, le aplica la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de mayo de 2011.-----
2. El predio de mérito cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 14697-181AVEN11, expedido en fecha 03 de agosto de 2011, por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación H/2/50 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), para la construcción de 4 viviendas 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 abril y 31 de julio de 1997.-----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio de mérito se llevaron a cabo trabajos de cimentación, sin observar indicios de derribo de arbolado.-----





4. De las documentales que integran el presente expediente se desprende que los trabajos de construcción contaron con Registro de Manifestación de Construcción número. AOB-2075-2012, con vigencia al 13 de abril de 2015, tramitado al amparo del Certificado único de Uso de Suelo con Folio 14697-181AVEN11, para la construcción de 8 viviendas, distribuidas en un elemento constructivo que consta de 3 niveles bajo el nivel medio de y 2 niveles más sobre nivel de banquetta, sin contar con el Dictamen de aplicación de la Norma de Ordenación General número 2, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, por lo que el proyecto no se adecua a la zonificación aplicable al predio de mérito.-----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación) al existir incumplimientos a la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, particularmente por la aplicación de la Norma de Ordenación General número 2, así como informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, substanciar el procedimiento administrativo en materia de construcción iniciado con número de expediente 296/UDVO/2015, y resolver conforme a derecho.-----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, revocar el Registro de Manifestación de Construcción número. AOB-2075-2012, con vigencia al 13 de abril de 2015, en razón de que la misma no se adecua a la zonificación aplicable al predio de mérito cuando la misma fue tramitada.-----
8. El predio cuenta con Autorización para derribo de arbolado con numero de oficio DAO/DGSU/DPCMA/A/961/2012, de la que se desprende que se autorizó el derribo de 41 individuos arbóreos, para lo cual se impuso como medida de restitución 2460 arbustos de diversas especies, tal como establece el comprobante de restitución número de folio 9380/2012.-----

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, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante en términos de lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.-----

REMIG/RACT

