



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 ENE 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-2017-2795-SOT-1130 y acumulado PAOT-2018-1327-SOT-562, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de agosto de 2017 y 4 de abril de 2018, dos 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Valverde número 60, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 7 de septiembre de 2017 y 17 de abril de 2018. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron: reconocimientos de hechos, así como solicitudes de información y verificación y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VII BIS, VIII 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y el Programa General de Desarrollo Urbano, todos vigentes en la Ciudad de México, así como 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.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva).

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación: **H/2/60/R(500)** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, R Restringida: Una vivienda cada 500.00 m² de terreno). -----

Es menester, señalar que el predio investigado cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Folio 69328-1811BFR10, expedido el 14 de diciembre de 2010, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se certifica como permitida la construcción de 100 viviendas, en una superficie de construcción de 8,500 m², en 11 niveles, ello en cumplimiento a la sentencia de amparo 732/98, cuyo fallo adquirió la naturaleza de cosa juzgada en razón de la resolución dictada el 7 de febrero de 2001, en la cual se determinó que se deja insubsistente el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. ---



En relación con lo anterior, quien se ostentó como la persona propietaria del inmueble investigado ofreció entre otras documentales como medio probatorio copia del cumplimiento de ejecutoria, D.A. 315/2014, del cual se desprende que la Dirección General de Servicios Legales del entonces Gobierno del Distrito Federal presentó el juicio de lesividad en contra del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Folio 69328-181IBFR10, expedido el 14 de diciembre de 2010; Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio AOB-2975-2011. Ahora bien mediante sentencia de fecha 20 de febrero de 2013, se declaró la nulidad de los actos impugnados, inconforme con la sentencia referida el propietario del inmueble que nos ocupa interpuso recurso de apelación, al cual le recayó la resolución de fecha 7 de agosto de 2013, que determinó declarar la nulidad de los actos impugnados. -----

Por último, en contra de la resolución mencionada en el párrafo que antecede, se promovió juicio de amparo que fue resuelto mediante sentencia de fecha 09 de enero de 2014, en la cual se determinó dejar insubsistente la resolución de fecha 6 de febrero 2014, en consecuencia se reconoce la validez del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Folio 69328-181IBFR10, expedido el 14 de diciembre de 2010; Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio AOB-2975-2011, por lo que la construcción de 100 viviendas, en una superficie de construcción de 8,500 m2, en 11 niveles se encuentra permitido. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos en cuyo interior se un cuerpo constructivo de 3 niveles con habilitado de cimbra para un 4to nivel, asimismo se observó una lona con los datos de Registro de Manifestación AOB-2975-2011 Tipo B, con vigencia del 2 de junio de 2017 al 1ro de junio de 2020. -----

Por lo anterior, se giró oficio al Propietario y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra. Al respecto, mediante escrito de fecha 26 de septiembre de 2017, recibido en las oficinas de esta Procuraduría, el día 27 del mismo mes y año, quien se ostentó como apoderado legal de la propietaria del inmueble, aportó la siguiente documentales en copia simple: -----

- Instrumentos Notariales 108090 y 108462, del Notario Público número 57 en el entonces Distrito Federal; --
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 69328-181IBFR10, con base al Juicio de Amparo número 732/2000; -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio AOB-2975-2011, con vigencia al 2 de junio de 2014; -----
- Prórrogas de Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, números V.U.04/019/2014/01 y V.U.04/016/2017/01, con vigencias del 2 de junio de 2014 al 1 de junio de 2017 y del 2 de junio de 2017 al primero de junio de 2020, respectivamente; -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 5220-2013; -----
- Cumplimiento de Ejecutoria D.A. 315/2014 del Juicio de Lesividad III-39008/2012 y V-54213/2012; -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico; -----
- Planos Arquitectónicos de plantas, cortes y fachadas. -----

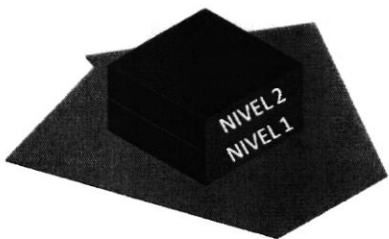
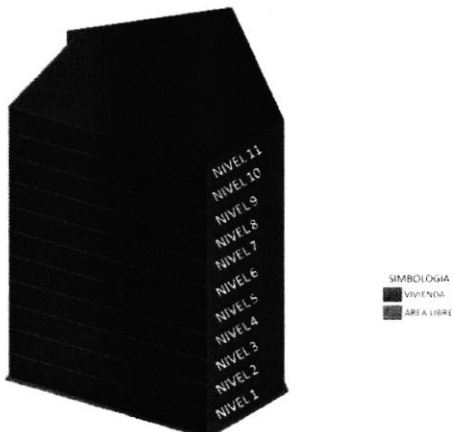
Es importante resaltar que la existencia de los documentos señalados en el párrafo que antecede, fueron corroborados por esta Subprocuraduría con la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

Ahora bien, se tiene que el proyecto registrado con la Manifestación de Construcción tipo B con número de folio AOB-2975-2011, su memoria descriptiva y planos arquitectónicos, se acogen a los lineamientos estipulados en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 69328-181IBFR10, tal como se ve en la siguiente tabla: -----



Documento	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie Máxima de construcción sobre nivel de banqueta	Número de Niveles	Número de viviendas
69328-181IBFR10	--- m ²	TOTAL DEL PREDIO	--- m ²	8,500.00 m ² 10,000.00 m ² (Cuando se divida en lotes condominales)	11	100
AOB-2975-2011	751.05 m ²	690.39 m ² (92.02 %)	60.66 m ² (8.08%)	7,422.03 m ²	11	60
Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico	751.05 m ²	679.13 m ² (90.40%)	71.92 m ² (9.60%)	7,983.31 m ²	11	60

Cabe señalar que lo anterior, gráficamente se traduce de la siguiente manera: -----

Imagen No. 1 – Volumetría del predio, conforme a la zonificación permitida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón.	Imagen No. 2 – Volumetría del proyecto a desarrollar conforme a la Manifestación de Construcción folio AOB-2975-2011, que se acoge al CUZUS 69328-181IBFR10.
 Vista Noreste.	 Vista Noreste.

2.- En materia ambiental (ruido).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la emisión de ruido. -----

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 **Valverde número 60, Colonia Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón**, le corresponde la zonificación: **H/2/60/R(500)** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo



de área libre, R Restringida: Una vivienda cada 500.00 m² de terreno). Adicionalmente le **aplica la Norma de la Colonia Guadalupe Inn**, la cual está sujeta a un incremento adicional del 20% a la demanda de cajones de estacionamiento a lo estipulado por el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos en cuyo interior se un cuerpo constructivo de 3 niveles con habilitado de cimbra para un 4to nivel. Al momento de la diligencia no se constataron emisiones sonoras provenientes de la construcción investigada. -----
3. El predio objeto de investigación cuenta con el **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 69328-181IBFR10**, de fecha 14 de diciembre de 2010, el cual permite la construcción de hasta 100 viviendas, para una superficie de construcción de 8,500 m², en 11 niveles, en el total del predio, derivado de la sentencia del Poder Judicial de la Federación, que determina que se deja insubsistente el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----
4. El predio objeto de investigación cuenta con la Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva, número AOB-2975-2011, con vigencia al 2 de junio de 2014; así como con las Prórrogas del Registro de Manifestación de Construcción números V.U.04/019/2014/01 y V.U.04/016/2017/01; para un proyecto de 60 viviendas con 118 cajones de estacionamiento, en 11 niveles, desplantados en una superficie de 690.39m² y un área libre de 60.66 m², en un predio con una superficie total de 751.50 m².-----
5. No se constató la emisión de ruido. -----

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, 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 por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

REMG/RAGT