



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2017-306-SOT-126
y acumulado PAOT-2017-1044-SOT-463

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

23 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 y 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, 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-2017-306-SOT-126 y acumulado PAOT-2017-1044-SOT-463, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 31 de enero y 17 de abril de 2017, 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, solicitaron la confidencialidad de sus datos personales, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado, afectación de barranca) y factibilidad de servicios, por la construcción que se realiza en Calle Rómulo O' Farril número 520, Colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Álvaro Obregón; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fecha 2 de febrero y 2 de mayo noviembre de 2017, respectivamente.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron: reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes 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, 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. -----

Ahora bien, mediante acuerdos de fecha 16 de marzo de 2017, se trasladaron copias simples de las documentales consistentes en la copia simple del oficio DGODU/CDU/054/2015; oficio SEDUVI/DGAU/DRP/0361/2015; oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/001169/2015 y la resolución administrativa de fecha 22 de noviembre de 2016, que obran en el expediente PAOT-2014-3017-SOT-1346 y acumulados PAOT-2014-3308-SOT-1483 PAOT-2016-1708-SOT-642, toda vez que de dichas documentales se relacionan con el inmueble investigado. -----

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) y construcción como son: Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y La Ley Ambiental para la Ciudad de México. -----

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), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado, afectación de barranca).

Como ya ha sido mencionado mediante acuerdo de fecha 16 de marzo de 2017, se trasladaron copias simples de las documentales consistentes en la copia simple del oficio DGODU/CDU/054/2015; oficio SEDUVI/DGAU/DRP/0361/2015; oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/001169/2015 y la resolución administrativa de fecha 22 de noviembre de 2016, que obran en el expediente PAOT-2014-3017-SOT-1346 y acumulados PAOT-2014-3308-SOT-1483 PAOT-2016-1708-SOT-642. -----

De dichas documentales se desprende, que el predio objeto de la denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 17065-181GAR011, expedido el 20 de abril de 2011, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón vigente en 1997, en el cual se asientan la zonificación HM 4/40/MB (Habitacional Mixto, 4 niveles de altura máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad MB: muy baja, una vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno). De igual forma le corresponde la zonificación HM 22/50 (Habitacional Mixto, 22 niveles de altura máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) que le otorga la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de Edificación y Restricciones y la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en Vialidades" toda vez que la superficie total del terreno es mayor a los 4,000 m² y tiene un frente mínimo de 15 m. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Rómulo O'Farril número 520, colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón, se observó un predio delimitado con tapiales metálicos en el cual se observaron actividades de construcción de un cuerpo constructivo de 9 niveles, con preparación para un décimo nivel en etapa de obra negra, sin constatar derribo de árboles ni tampoco colindancias con un área verde, barranca y /o área de valor ambiental. -----

El proyecto objeto de la denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio AOC-5163-2012 de fecha 21 de septiembre de 2012 y 2 prórrogas para el mismo con vigencia al 11 de octubre de 2018, con base al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio expedido el folio 17065-181GAR011, para un proyecto consistente en 5 torres con 22 niveles cada una en un terreno con una superficie de 16,286.32 m², una superficie de desplante de 7,246.82 m², área libre de 9,039.50 m² que representa el 55% de la superficie total del terreno y una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 105,804.81 m² -----

Así mismo, proyecto objeto de la denuncia cuenta con Dictamen de Impacto Urbano DGAU.12/DEIU/024/2012 de fecha 21 de septiembre de 2012, para un proyecto consistente en 5 torres con 22 niveles cada una en un terreno con una superficie de 16,286.32 m², una superficie de desplante de 7,246.82 m², área libre de 9,039.50 m² que representa el 55% de la superficie total del terreno y una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 105,804.81 m². -----

Por otro lado, el proyecto de obra nueva objeto de la denuncia cuenta con autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/004986/2012 de fecha 5 de septiembre de 2012, para un proyecto consistente en 5 torres con 22 niveles cada una en un terreno con superficie de 16,286.32 m², superficie de desplante de 6,254.32 m², área libre de 8,956 m² que representa el 58.8% de la superficie total del terreno, superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 104,271.91 m². -----



Por lo que respecta al derribo de arbolado, al interior del predio objeto de la denuncia se encontraban 94 árboles, de los cuales 74 serán derribados y 20 serán rescatados, lo cual se determinó mediante

autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/004986/2012 de fecha 5 de septiembre de 2012, de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015. -----

De todo lo anterior se deduce que el proyecto investigado, cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio AOC-5163-2012, vigente hasta el 8 de octubre de 2018, para la construcción de 1.122 viviendas en 5 torres de 22 niveles cada, misma que se adecua a la zonificación aplicable. -----

En razón de lo anterior, se determinó que correspondía a la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, deberá corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio AOC-5163-2012. Sin embargo, dentro de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa no se da cuenta del otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio AOC-5163-2012. -----

2.- En materia de factibilidad de servicios.

A solicitud de esta Subprocuraduría, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que mediante Dictamen de Factibilidad GDFSMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1024477/2012 de fecha 16 de mayo de 2012, mediante el que la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones determinó que es posible proporcionar los servicios para el proyecto de obra nueva, consistente en la construcción de 1,122 viviendas en 5 torres con 22 niveles cada una. -----

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. El predio investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 17065-181GARO11, expedido el 20 de abril de 2011, que fue emitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón vigente en 1997, por lo que le corresponde la zonificación HM 22/50 (Habitacional Mixto, 22 niveles de altura máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) que le otorga la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de Edificación y Restricciones y la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en Vialidades" toda vez que la superficie total del terreno es mayor a los 4,000 m² y tiene un frente mínimo de 15 m. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2017-306-SOT-126
y acumulado PAOT-2017-1044-SOT-463

2. El proyecto ejecutado cuenta con Dictamen de Impacto Urbano DGAU.12/DEIU/024/2012 de fecha 21 de septiembre de 2012, Autorización en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/004986/2012 de fecha 5 de septiembre de 2012 y Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio AOC-5163-2012, para la construcción de 1,122 viviendas, 5 torres con 22 niveles cada una. -----
3. De acuerdo con la Autorización en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/004986/201274, el proyecto ejecutado tenía autorizado el derribo de 74 individuos arbóreos. -----
4. El proyecto ejecutado, no es colindante con ningún Área de Valor Ambiental. -----
5. El Sistema de Aguas de la Ciudad de México, determino factible proporcionar el servicio hidráulico para 1,122 viviendas. -----

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

REMIG/WPB/RAGT