



Expediente: PAOT-2022-5422-SOT-1380

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **129 MAY 2024**

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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 3, 4, 51 fracciones I y II y, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5422-SOT-1380 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de septiembre de 2022, 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 construcción (obra nueva), desarrollo urbano (impacto) y ambiental (impacto), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos, número 723, Colonia Cove, Alcaldía Álvaro Obregón; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de octubre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones III, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (impacto) y ambiental (impacto), como es la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----

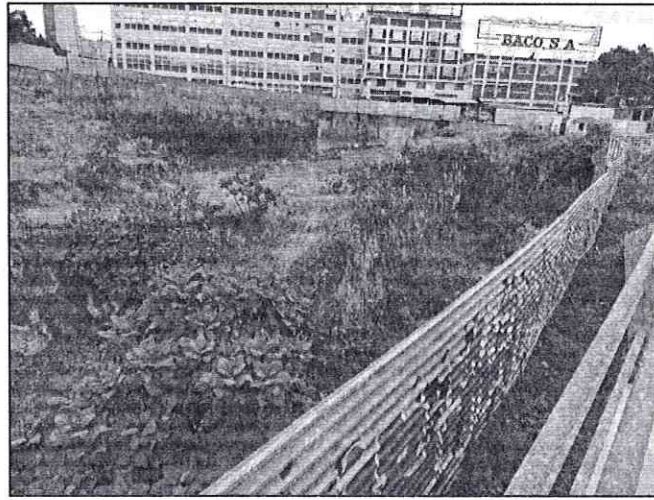
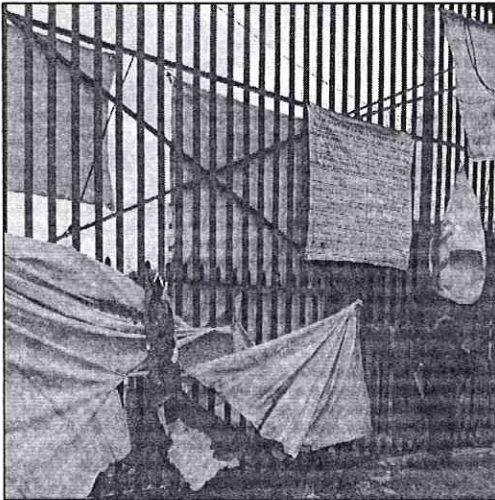
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (impacto) y ambiental (impacto)

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales y una reja metálicos en los cuales se encuentra una lona deteriorada con información respecto a las actividades de demolición. Al interior se observó un terreno de forma irregular con diversidad de vegetación, sin que al momento de la diligencia se constataran actividades de construcción, materiales, maquinaria ni trabajadores. -----



Expediente: PAOT-2022-5422-SOT-1380



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos 19 de octubre de 2022.

No obstante lo anterior, en atención al oficio PAOT-05-300/300-08776-2022 emitido por esta Entidad, quien se ostentó como persona representante legal del predio en cuestión, proporcionó copia simple de diversos documentos, entre los que se encuentran: -----

- Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva, folio AOC-3582-2016, con vigencia del 16 de agosto 2016 al 16 de agosto de 2019, para un conjunto habitacional de 331 viviendas en 18 y 24 niveles, con 5 sótanos en una superficie total de construcción de 68,234.64 m² (de los cuales 35,055.89 m² corresponden a superficie bajo nivel de banquetta y 33,178.75 m² corresponden a superficie sobre nivel de banquetta), superficie de desplante a 2,612.80 m² (21.04%) y área libre de 9,808.30 m² (78.96%). -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo C, folio AOC-5463-2018, con vigencia del 27 de junio de 2018 al 27 de junio de 2021, para la ampliación de 997.64 m² y 19 viviendas, para quedar en una superficie total por construir de 69,232.28 m² en 15 y 25 niveles con 4 sótanos. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo C, folio AOC-6791-2018, con vigencia del 22 de agosto de 2018 al 22 de agosto de 2021, para la ampliación del proyecto en 58,348.03 m² (de los cuales 13,971.32 m² corresponden a superficie bajo nivel de banquetta y 44,376.71 m² corresponden a superficie sobre nivel de banquetta), para 442 viviendas en 11 y 24 niveles con 4 sótanos, resultando una superficie total de construcción de 127,580.31 m². -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 531-151PEJO16 de fecha 13 de enero 2016, en el que se certificó el Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución de un polígono de actuación, mediante Sistema de Actuación Privado, de fecha 22 de marzo de 2013, para una superficie máxima de construcción permitida sobre nivel de banquetta de 77,895.91 m² con superficie de desplante de 4,791.73 m² y superficie de área libre de 7,629.37 m² sobre el nivel medio de banquetta. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 27483-151PEJO18 de fecha 18 de mayo 2018, en el que se certificó el Acuerdo por el que se Aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/010/2017, de fecha 10 de febrero de 2017, bajo el Sistema de Actuación Privado, para un proyecto que podrá optar por la zonificación habitacional mixto, con superficie máxima de -----



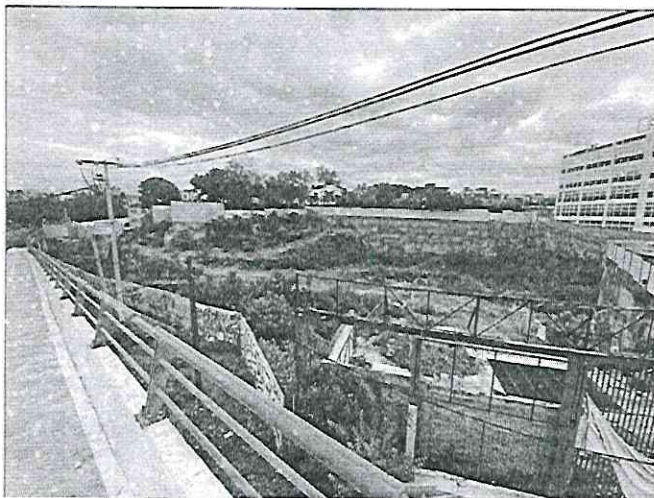
Expediente: PAOT-2022-5422-SOT-1380

construcción de 86,711.06 m² (sobre nivel de banqueta), una altura máxima de 24 niveles, superficie de área libre de 7,269.32 m², área de desplante de 5,151.78 m² y hasta 873 viviendas. -----

- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio SEDUVI/DGAU/16157/2013 DGAU.13/DEIU/060/2013 de fecha 06 de septiembre de 2013 y Prorroga SEDUVI/DGAU/26523/2015 DGAU.15/DEIU/PR-016 de fecha 07 de diciembre de 2015, para el proyecto de un conjunto habitacional de 801 viviendas en 10 edificios de 17, 18, 21 y 24 niveles y 5 sótanos para estacionamiento, en una superficie total de construcción de 140,001.41 m² (de los cuales 77,895.91 m² sobre nivel de banqueta y 62,105.50 m² bajo nivel de banqueta). -----
- Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/003179/2013 folio de ingreso 30372/2012 para la realización de un proyecto denominado "Residencial Chapultepec" con 801 departamentos en 10 torres con alturas de 17 a 24 niveles y 5 sótanos de estacionamiento con amenidades en una superficie total de construcción de 140,001.41 m². -----

Asimismo, manifestó que con fecha del 03 de abril de 2019 la Alcaldía Álvaro Obregón ordenó la suspensión total temporal de los trabajos de construcción que se realizan en el predio objeto de investigación, derivado del juicio iniciado en contra del Registro de Manifestación de Construcción AOC-3582-2016 de fecha 16 de agosto de 2016, por lo tanto, diversos trámites se encuentran pendientes hasta en tanto se dicte sentencia.

Adicionalmente, remitió diversas fotografías del estado que guarda el predio, en las que se observa un predio delimitado y desocupado, sin actividades de construcción, materiales ni trabajadores. -----



Fuente: Escrito presentado por la persona representante legal del predio de interés

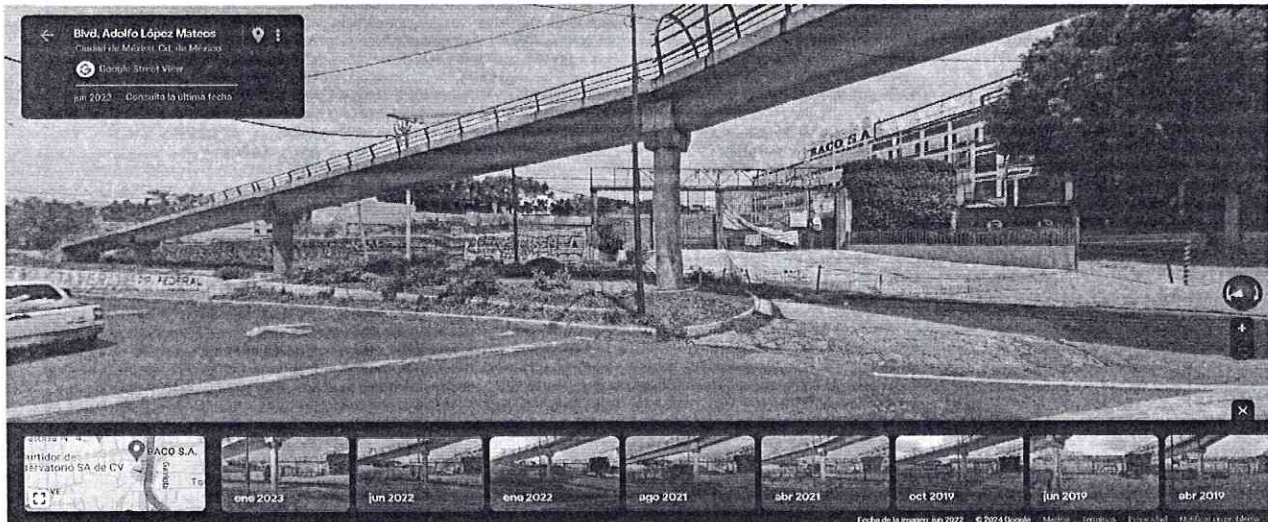
En este sentido, a efecto de allegarnos de mayores elementos se realizó consulta al programa Google Maps mediante la herramienta Street View, en el que se observó que desde junio de 2019, el predio se encuentra delimitado por tapiales y reja metálicos, sin identificar cuerpos constructivos al interior ni observar actividades de construcción. Adicionalmente, se observaron lonas de publicidad de los departamentos en venta, así como, sellos de suspensión de actividades. -----



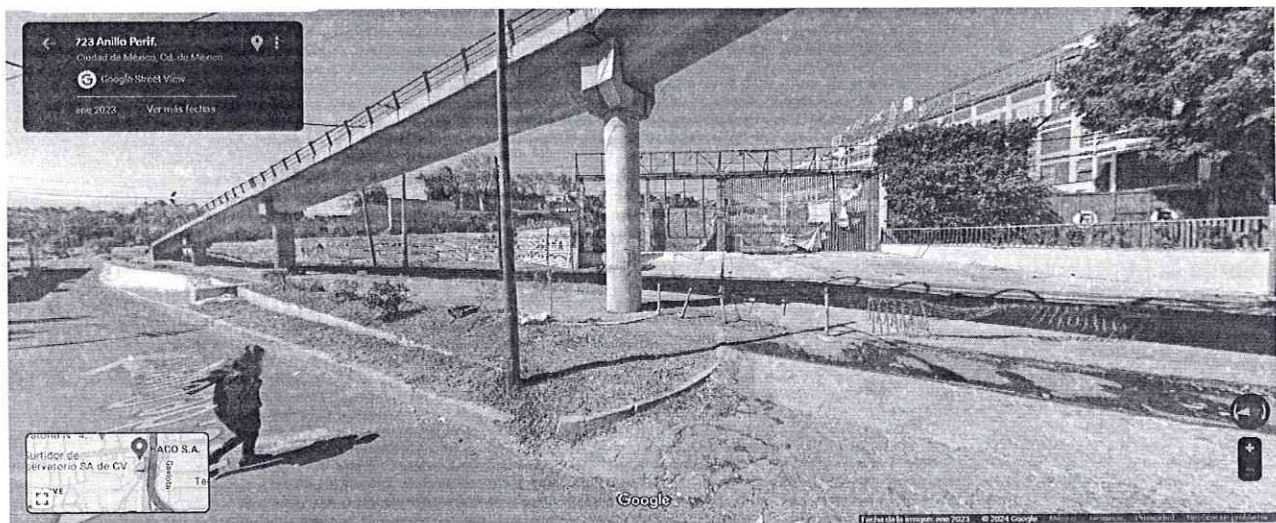
Expediente: PAOT-2022-5422-SOT-1380



Fuente: Google, junio 2019.



Fuente: Google, junio 2022



Fuente: Google, enero, 2023

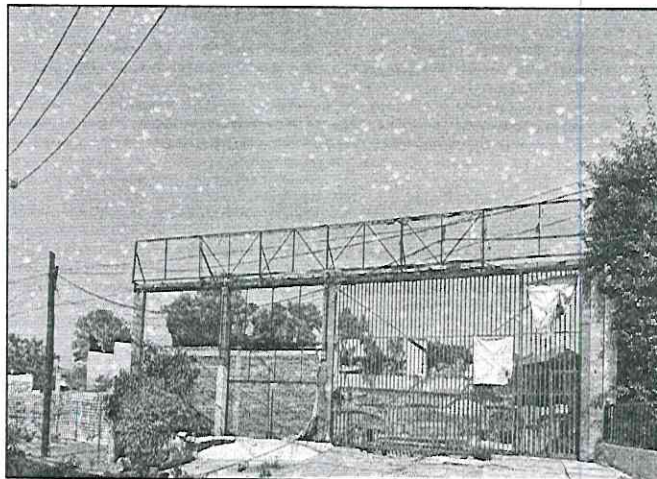
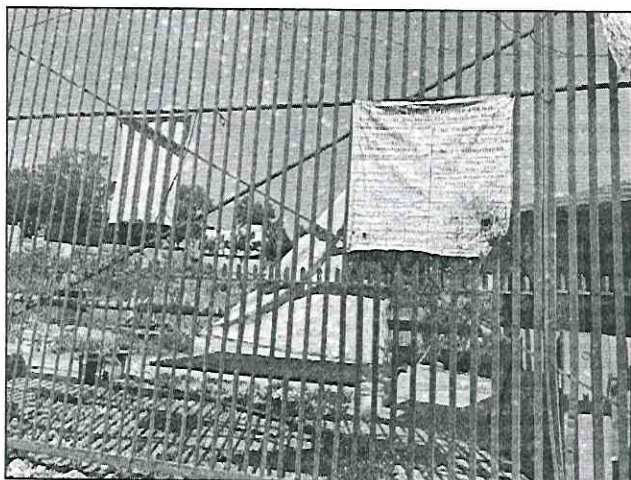


Expediente: PAOT-2022-5422-SOT-1380

No obstante lo anterior, es de señalar que los hechos objeto de denuncia fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2017-205-SOT-88, el cual fue abierto con motivo de una denuncia ciudadana presentada por los mismos hechos, por lo que en fecha 14 de diciembre de 2018 se emitió resolución administrativa; misma que es considerada información pública de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y puede ser consultada en la página <https://paot.org.mx/resultados/resoluciones1.php>. -----

Al respecto, tomando en consideración que no se constataron trabajos de construcción y que el inmueble se encuentra desocupado, mediante oficio PAOT-05-300/300-00021-2023 se informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de esta Entidad, para la atención de su denuncia y se le requirió que en un término de cinco días hábiles aportará los elementos de prueba que permitan constatar los hechos denunciados; por lo que, mediante correo electrónico realizó diversas manifestaciones sin que aportara elementos que permitieran determinar la existencia de los hechos objeto de investigación. -----

Por último, a efecto de mejor proveer, del reconocimiento de hechos más reciente se constató un predio delimitado por una barda y portón metálico, con una lona desgastada con datos de obra. Al interior se observó una caseta de vigilancia y un lote baldío con diversidad de cubierta vegetal, sin que se observaran trabajos de construcción, materiales, maquinaria ni trabajadores. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos 07 de mayo de 2024.

En razón de lo anterior, se estableció comunicación vía telefónica con la persona denunciante, a efecto de hacerle de conocimiento las acciones realizadas para la atención de la denuncia e informarle sobre la emisión de la resolución; dicha persona manifestó estar de acuerdo con la información proporcionada y con la emisión de la resolución. -----

En conclusión, no se constataron actividades de construcción, materiales, maquinaria ni trabajadores en el predio objeto de investigación; y, de las documentales que obran en el expediente se tiene que desde junio de 2019, no se realizan actividades en el predio. En consecuencia, se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México al existir imposibilidad material para continuar con la investigación, toda vez que, no se constataron los hechos denunciados. -----

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, 85



Expediente: PAOT-2022-5422-SOT-1380

fracción X y 89 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. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un terreno de forma irregular con diversidad de vegetación, sin que al momento de las diligencias se constataran actividades de construcción, materiales, maquinaria ni trabajadores. Asimismo, de la consulta al programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, se tiene que desde junio de 2019, no se realizan actividades en el predio. -----
2. Una persona que se ostentó como representante legal del predio en cuestión, proporcionó copia simple de diversas documentales e informó que existe un juicio en contra del Registro de Manifestación de Construcción AOC-3582-2016, por lo tanto no se realizan actividades de construcción y en consecuencia diversos trámites se encuentran pendientes hasta en tanto se dicte sentencia. -----
3. Se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México al existir imposibilidad material para continuar con la investigación, toda vez que, no se constataron los hechos denunciados consistentes en las actividades de construcción. -----

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 VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. – Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en el momento en que conozca de irregularidades en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia respectiva ante esta autoridad. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RMGG/CAH