



Expediente: PAOT-2019-800-SOT-336

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 OCT 2019**

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 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, 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-2019-800-SOT-336, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de febrero de 2019, cinco personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y 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 materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (afectación de barranca y derribo de arbolado), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 5429, Colonia Pueblo Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de marzo 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y 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, IV Bis, V, VII, 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 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado y afectación de barranca) como son: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, todos para 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).

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 ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 5429, Colonia Pueblo Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón, le aplica la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, una vivienda cada 200 m² 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, 30% mínimo de área libre, densidad Z, el número máximo de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre la superficie de vivienda definida por el 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.



Expediente: PAOT-2019-800-SOT-336

En este sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por muro de mampostería, en el acceso se observó una lona con información referente a la construcción que se realiza al interior del predio, la cual indica se trata de un proyecto del cual se desprende el conjunto habitacional de 110 departamentos divididos en dos cuerpos constructivos de 4 niveles de altura, no obstante dicha lona no señala el Registro de Manifestación de Construcción que ampare los trabajos de obra.

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que cuenta con las siguientes documentales:

- Licencia de construcción especial No. V.U.06/048/2017/01 de fecha 23 de junio de 2017 para la demolición de una superficie de 5,195.30 m².
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-3096-2017, de fecha 29 de junio de 2017 y vigencia al 29 de junio de 2020, para obra nueva para 82 viviendas con 4 niveles sobre nivel de banqueta y 2 bajo nivel de banqueta, superficie total sobre nivel de banqueta de 9,997.00 m², superficie total bajo nivel de banqueta de 7,723.29 m², superficie de desplante de 2,481.29 m², área libre de 2,054.65 m² (45%), 171 cajones de estacionamiento y superficie total por construir de 17,720.00 m².
- Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 2834-2017.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40907-151URCA17, de fecha 13 de junio de 2017, cuya vigencia para ejercitar los derechos consignados en el mismo, es de un año a partir de la fecha de expedición, es decir, el 12 de junio de 2017. Dicho documento certifica que, al predio ubicado Calzada Desierto de los Leones, número 5429, Colonia Pueblo Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponden las zonificaciones siguientes: **H/3/40/MB**: 40% de superficie de área libre.- 1,814.37 m²; y 60% de superficie de desplante.- 2721.56 m²; superficie máxima de construcción.- 8,164.69 m² y número máximo de viviendas permitidas.- 23 (diecisiete); **HC/4/30/Z**: 30% de superficie de área libre: 1,360.78 m²; y 70% de superficie de desplante.- 3,175.15 m²; superficie máxima de construcción.- 12,700.63 m² y número máximo de viviendas permitidas.- 82 (ochenta y dos).
- Memoria descriptiva del proyecto que consiste en dos torres de 4 niveles para albergar 82 departamentos y 2 sótanos de estacionamiento para 171 cajones, en una superficie de desplante del proyecto de 2,481.29 m², superficie de área libre de 2,054.65 m² (45%), superficie sobre nivel de banqueta del proyecto de 9,997.00 m², superficie bajo nivel de banqueta del proyecto de 7,723.29 m².
- Estudio de mecánica de suelos.

De las documentales referidas anteriormente, se observa que el proyecto que se ejecuta, se apega a la zonificación **HC/4/30/Z** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z, el número máximo de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre la superficie de vivienda definida por el proyecto):

DOCUMENTO/ FOLIO/ FECHA	NIVELES SNB	SUP. DEL PREDIO (m ²)	SUP. DE DESPLANTE (m ²)	SUP. MÁX. DE CONSTRUCCION S.N.B (m ²)	AREA LIBRE	
					%	M ²
REGISTRO DE MANIFESTACION DE CONSTRUCCION TIPO B AOB-3096-2017 29-JUNIO-2017	4	4,535.94	2481.29	9,997.00	55	2,054.65
CERTIFICADO DE ZONIFICACION FOLIO: 40907-151URCA17 13 DE JUNIO DE 2017	3	4,535.94	2721.56	8,164.69	40	1,814.37
	4	4,535.94	3,175.15	12,700.63	30	1,360.78
MEMORIA DESCRIPTIVA	4	4,535.94	2,481.29	9,997.00	45	2,054.65



Expediente: PAOT-2019-800-SOT-336

En este cuadro, se puede observar que el proyecto en ejecución, cuenta con una superficie de desplante menor ($2,481.29 m^2$), a la permitida ($3,175.15 m^2$) y área libre mayor ($2,054.65 m^2$) a la mínima permitida ($1,360.78 m^2$). Así mismo, de la memoria descriptiva, se tiene que se pretende la ejecución de dos torres de departamentos, ambas contarán con 4 niveles s.n.b.

En conclusión, el proyecto que se ejecuta en el predio investigado, se adecua a la zonificación ejercida en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 40907-151URCA17, de fecha 13 de junio de 2017, no obstante lo anterior, corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B de número de folio AOB-3096-2017, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.

2.- En materia Ambiental (derribo de arbolado y afectación de barranca)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató derribo de arbolado. Por lo que respecta a la afectación de barranca, de conformidad con el Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, el inmueble investigado no colinda con Área Verde ni Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca.

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 número 5429, Colonia Pueblo Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón, 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, le aplica la zonificación HC/4/30/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z, el número máximo de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de vivienda definida por el proyecto), ya que se ejercieron los derechos conferidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40907-151URCA17.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató un predio delimitado por muro de mampostería, en el acceso se observó una lona con información referente a la construcción que se realiza al interior del predio, la cual indica se trata de un proyecto del cual se desprende el conjunto habitacional de 110 departamentos divididos en dos cuerpos constructivos de 4 niveles de altura, así mismo se exhibe Estudio de Impacto Urbano, no obstante dicha lona no señala el Registro de Manifestación de Construcción que ampare los trabajos de obra.
3. Cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-3096-2017, de fecha 29 de junio de 2017 y vigencia al 29 de junio de 2020, para obra nueva para 82 viviendas con 4 niveles sobre nivel de banqueta y 2 bajo nivel de banqueta, superficie total sobre nivel de banqueta de $9,997.00 m^2$, superficie total bajo nivel de banqueta de $7,723.29 m^2$, superficie de desplante de $2,481.29 m^2$, área libre de $2,054.65 m^2$ (45%), 171 cajones de estacionamiento y superficie total por construir de $17,720.00 m^2$, mediante el cual dictamina no estar sujeto a la presentación de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, por lo que dicho proyecto se adecua a la zonificación aplicable.



Expediente: PAOT-2019-800-SOT-336

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio AOB-3096-2017, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.
5. No se constató derribo de arbolado. Por lo que respecta a la afectación de barranca, de conformidad con el Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, el inmueble investigado no colinda con Área Verde ni Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca.

La presente resolución, únicamente se circscribe 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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón.

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

JELN/RAGT/AA