



Expediente: PAOT-2019-802-SOT-338

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-2019-802-SOT-338, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de febrero de 2019, siete 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 (derribo de arbolado y afectación de barranca) y factibilidad de servicios, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Toluca número 886, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 8 de marzo de 2019.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación 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) y factibilidad de servicios, como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, 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 Avenida Toluca número 886, Colonia Olivar de los Padres, 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).-



Expediente: PAOT-2019-802-SOT-338

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 Olivar de los Padres y Av. Toluca, en el tramo L-M de Calzada Desierto de los Leones, a Periférico, misma que le concedía la zonificación: **HM/4/30/M** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media, una vivienda cada 50 m² de la superficie total del terreno, aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de cajones para estacionamiento). 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.

Dicho lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que respecto del predio investigado en sus archivos cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio AOB-4396-2017, de fecha 28 de julio de 2018, para la construcción de 86 viviendas en 4 niveles de altura, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 61489-151ARJU17 de fecha 7 de septiembre de 2017, así como Estudio de Mecánica de Suelos.

De lo anterior se desprende que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 61489-151ARJU17 de fecha 7 de septiembre 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, hasta el 7 de septiembre de 2018 y considerando que la Manifestación de Construcción Tipo B número de folio AOB-4396-2017, se registró en fecha de fecha 28 de julio de 2018, se colige que los derechos del referido Certificado se ejercieron durante la vigencia del mismo.

En consecuencia de lo antes referido y de acuerdo con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 61489-151ARJU17 expedido el 7 de septiembre de 2017 certifica que, al predio ubicado en Avenida Toluca número 886, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponden las zonificaciones **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) y **HM/4/30/M** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media, una vivienda cada 50 m² de la superficie total del terreno, aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de cajones para estacionamiento).

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, en los que se observó un predio baldío.

De las documentales referidas anteriormente, registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B número de folio AOB-4396-2017, se apeg a la zonificación **HM/4/30/M** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media, una vivienda cada 50 m² de la superficie total del terreno, aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de cajones para estacionamiento):

DOCUMENTO/FOLIO/FECHA	NIVELES SNB	SUP. DEL PREDIO (m ²)	SUP. DE DESPLANTE (m ²)	SUP. MAX. DE CONSTRUCCIÓN S.N.B. (m ²)	ÁREA LIBRE	
					%	m ²
Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio AOB-4396-2017 28-julio-2018	4	4,281.55	2,196.35	8025.08	48.7	2085.2
Certificado de Zonificación folio 61489-151ARJU17 7 de septiembre de 2017	3	4,281.55	2,588.93	7,708.79	40	1,712.62
	4	4,281.55	2,997.08	11,998.34	30	1,284.46



Expediente: PAOT-2019-802-SOT-338

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 61489-151ARJU17 expedido el 7 de septiembre 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 número de folio AOB-4396-2017, 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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida Toluca número 886, Colonia Olivar de los Padres, 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 **HM/4/30/M** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media, una vivienda cada 50 m² de la superficie total del terreno, aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de cajones para estacionamiento), ya que se ejercieron los derechos conferidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 61489-151ARJU17 expedido el 7 de septiembre de 2017.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapias metálicas, en los que se observó un predio baldío.-----
3. El proyecto que se ejecuta en el predio investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio AOB-4396-2017, de fecha 28 de julio de 2018, para la construcción de 86 viviendas en 4 niveles de altura, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 61489-151ARJU17 expedido el 7 de septiembre de 2017.-----
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-4396-2017, de fecha 30 de mayo de 2018, 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. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2019-802-SOT-338

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JELN/RAGT