



Expediente: PAOT-2019-273-SOT-109 y
acumulados PAOT-2019-658-SOT-263
PAOT-2019-797-SOT-333

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 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-2019-273-SOT-109 y acumulados PAOT-2019-658-SOT-263 PAOT-2019-797-SOT-333, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 16 de enero, 18 y 28 de febrero de 2019, tres 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) y construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Guadalupe número 135 y/o Calzada Desierto de los Leones número 4210, Colonia San Ángel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fecha 30 de enero, 28 de febrero y 15 de marzo de 2019, respectivamente.

Para la atención de las denuncias presentadas, 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 Calzada Desierto de los Leones número 4210, Colonia San Ángel Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, le aplica la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles



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-2019-273-SOT-109 y
acumulados PAOT-2019-658-SOT-263
PAOT-2019-797-SOT-333

máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, una vivienda cada 200 m² de la superficie total del terreno).-----

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 aplicable sobre Calzada Desierto de los Leones, en el tramo; N-O de Calzada Desierto de los Leones a Cerrada de los Cedros, misma que le 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 las líneas que anteceden, 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-4006-2018, de fecha 30 de mayo de 2018, para la construcción de 16 viviendas en 4 niveles de altura, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 48252-151ANSA17 de fecha 31 de julio 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 48252-151ANSA17 expedido el 31 de julio de 2017, cuya vigencia para ejercitarse los derechos consignados en el mismo, es de un año a partir de la fecha de expedición, es decir, hasta el 31 de julio de 2018 y considerando que la Manifestación de Construcción Tipo B número de folio AOB-4006-2018, se registró en fecha 30 de mayo 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 48252-151ANSA17 expedido el 31 de julio de 2017 certifica que, al predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 4210, Colonia San Ángel Inn, 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 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).-----

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 observaron actividades de construcción.-----

De las documentales referidas anteriormente, se observa que el proyecto que se ejecuta, se apega a 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):-----



Expediente: PAOT-2019-273-SOT-109 y
acumulados PAOT-2019-658-SOT-263
PAOT-2019-797-SOT-333

DOCUMENTO/FOLIO/FECHA	NIVELES SNB	SUP. DEL PREDIO (m ²)	SUP. DE DESPLANTE (m ²)	SUP. MÁX. DE CONSTRUCCIÓN S.N.B (m ²)	AREA LIBRE	
					%	M ²
Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio AOB-40006-2018 30-Mayo-2018	4	539.69	387.07	1,550.33	30	166.62
CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN FOLIO: 85118-151ARJU16 12 DE DICIEMBRE DE 2016	3	539.69	332.21	996.64	40	221.47
	4	539.69	387.58	1,550.33	30	166.10

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 48252-151ANSA17 expedido el 31 de julio 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-40006-2018, 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.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 4210, Colonia San Ángel Inn, 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 permitida en la zonificación entre la superficie de vivienda definida por el proyecto), ya que se ejercieron los derechos conferidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 48252-151ANSA17 expedido el 31 de julio de 2017.
- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató al interior del predio investigado actividades de construcción.
- El proyecto que se ejecuta en el predio investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio AOB-40006-2018, de fecha 30 de mayo de 2018, para la construcción de 16 viviendas en 4 niveles de altura, mismo que se adecua a la zonificación ejercida en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 48252-151ANSA17 expedido el 31 de julio de 2017.
- 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-40006-2018, de fecha 30 de mayo de 2018, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del



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-2019-273-SOT-109 y
acumulados PAOT-2019-658-SOT-263
PAOT-2019-797-SOT-333

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 circumscribe 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:

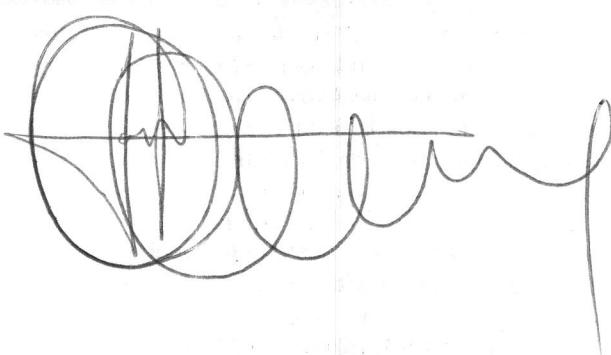
----- R E S U E L V E -----

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, 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