



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

12 NOV 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 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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1642-SOT-701 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 3 de mayo de 2019, varias 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de barranca y derribo de arbolado), por la construcción que se realiza en Calzada Desierto de los Leones número 4381, Colonia Lomas de los Ángeles Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de mayo de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó: reconocimiento 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.

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), construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de barranca y derribo de arbolado): Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, La Ley Ambiental para la Ciudad de México y 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, actualmente al predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 4381, Colonia Lomas de los Ángeles Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón, le aplica la zonificación **HC/3/30/R** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Restringida, una vivienda cada 300 m² de la superficie total del terreno).

Ahora bien 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 altura, 30% de área libre, densidad Z: el número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto).

Ahora bien, durante el reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la ejecución de trabajos de obra.

No obstante lo anterior, para efecto de mejor proveer a solicitud de esta Entidad la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que respecto del predio investigado cuenta entre otras documentales con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo folio AOB-3118-2017, para la construcción de 82 viviendas en 4 niveles, 2 sótanos, en una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 9,995.81 m², superficie de desplante de 2,485.9 (46%), superficie de área libre 3,503.90 m² (54%), lo anterior al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40968-151LEEL17, de fecha 20 de junio de 2017, el cual certifica que al predio investigado le aplican las siguientes zonificaciones: HC/3/30/R (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Restringida, una vivienda cada 300 m² de la superficie total del terreno) y HC/4/30/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de altura, 30% de área libre, densidad Z: el número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto).

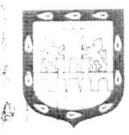
Lo anterior, cobra relevancia en razón de que en el caso particular, se ejercieron los derechos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40968-151LEEL17, de fecha 20 de junio de 2017, pues el mismo sirvió como documento base para tramitar Registro de Manifestación de Construcción Tipo folio AOB-3118-2017, con vigencia hasta el 29 de junio de 2020, para obra nueva.

Por lo que del análisis de las documentales antes referidas, se concluye que el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción Tipo folio AOB-3118-2017, para la construcción de 82 viviendas en 4 niveles, 2 sótanos, en una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 9,995.81 m², superficie de desplante de 2,485.9 (46%), superficie de área libre 3,503.90 m² (54%), se adecua a la zonificación establecida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 24878-151BEJU17, de fecha 10 de abril de 2017, es decir HC/4/30/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de altura, 30% de área libre, densidad Z: el número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), zonificación aplicable por la hoy derogada norma por vialidad Calzada Desierto de los Leones, en el tramo; N-O de: Cerrada de los Cedros, a: Periférico.

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

De acuerdo con el Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, el predio investigado no colinda con ninguna AV, (Área Verde), así mismo no es colindante con ninguna Barranca.

Aunado a lo anterior, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató derribo de arbolado.



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 ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 4381, Colonia Lomas de los Ángeles Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40968-151LEEL17 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en fecha 20 de junio de 2017, mismo que fue ejercido para el Registro de Manifestación de Construcción Tipo folio AOB-3118-2017, con vigencia hasta el 29 de junio de 2020, para la construcción de 82 viviendas en 4 niveles, 2 sótanos, en una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 9,995.81 m², superficie de desplante de 2,485.9 (46%), superficie de área libre 3,503.90 m² (54%), por lo que el mismo se adecua a la zonificación HC/4/30/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de altura, 30% de área libre, densidad Z), que le concedía la hoy derogada norma por vialidad Calzada Desierto de los Leones, en el tramo; N-O de: Cerrada de los Cedros, a Periférico. -----
2. Durante el reconcomiendo de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la ejecución de trabajos de obra, ni derribo de arbolado ni afectación a barranca en el predio investigado. -----

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. -----

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

JELN/RAGT