



Expediente: PAOT-2019-804-SOT-340

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

19 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 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-2019-804-SOT-340, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fecha 28 de febrero de 2019, diversas 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, 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) y ambiental (afectación de barranca y derribo de arbolado), en el predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones 5329 antes 1342, Colonia Pueblo Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de marzo de 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 persona 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), fusión de predios, construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado y afectación de barranca) y factibilidad de servicios, como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Aguas, 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 5329 antes 1342, Colonia Pueblo Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón, le aplica la zonificación **H/2/40/R** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida, una vivienda cada 300 m<sup>2</sup> 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 Calzada Desierto de los Leones, a Cerrada de los Cedros, 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



Expediente: PAOT-2019-804-SOT-340

entre la superficie de vivienda definida por el proyecto). Por lo que en el caso particular, solamente será aplicable la zonificación señalada en último término, 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.

En este sentido, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constataron trabajos de construcción consistentes en la edificación de dos cuerpos constructivos de 3 y 4 niveles, los cuales se encontraban en obra negra.

Derivado de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Álvaro Obregón, informó que respecto del predio investigado, cuenta con las siguientes documentales:

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-6942-2017 de fecha 4 de diciembre de 2017, para la construcción de 31 viviendas en 4 niveles, en una superficie de desplante de 587.16 m<sup>2</sup> (61.54 %), área libre 367.07 m<sup>2</sup> (38.46%) y una superficie total de construcción de 2,606.23 m<sup>2</sup> S.N.B.

Dicha Manifestación de construcción se tramitó ejerciendo los derechos del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 47309-151BAAD17 de fecha 6 de julio de 2017, en el cual se certifica que al predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones 5329 antes 1342, Colonia Pueblo Tetelpan, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponden las zonificaciones **H/2/40/R** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida, una vivienda cada 300 m<sup>2</sup> 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).

De las documentales referidas anteriormente, el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-6942-2017, 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):

| DOCUMENTO/FOLIO/FECHA  | NIVELES<br>SNB | SUP. DEL<br>PREDIO (m <sup>2</sup> ) | SUP. DE<br>DESPLANTE<br>(m <sup>2</sup> ) | SUP. MAX. DE<br>CONSTRUCCIÓN<br>S.N.B. (m <sup>2</sup> ) | ÁREA LIBRE |                |
|--|----------------|--------------------------------------|---|--|------------|----------------|
|  |                |                                      |   |  | %          | m <sup>2</sup> |
| Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio AOB-6942-2017 de fecha 4-diciembre-2017 | 4              | 954.23                               | 587.16                                    | 2,606.23   | 38.46      | 367.07         |
| Certificado de Zonificación folio 61489-151ARJU17 7 de septiembre de 2017                                | 2              | 954.23                               | 572.53                                    | 1,145.07   | 40         | 381.69         |
|  | 4              | 954.23                               | 667.96                                    | 2,671.84   | 30         | 286.26         |

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 47309-151BAAD17 de fecha 6 de julio de 2017, es decir **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), no obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de 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 folio AOB-6942-2017 de fecha 4 de diciembre de 2017, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con



Expediente: PAOT-2019-804-SOT-340

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.

Por último, respecto a la fusión de predios de las constancias que obran en la presente investigación no se desprende que el predio investigado sea resultado de una fusión.

## 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 en el predio investigado. 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 o 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 Avenida Olivar de los Padres número 1017, 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 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 47309-151BAAD17 de fecha 6 de julio de 2017, para registro de la Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-6942-2017 de fecha 4 de diciembre de 2017.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de trabajos de construcción consistentes en la edificación de dos cuerpos constructivos de 3 y 4 niveles, los cuales se encontraban en obra negra.
3. El proyecto que se ejecuta en el predio investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-6942-2017 de fecha 4 de diciembre de 2017, para la construcción de 31 viviendas en 4 niveles, en una superficie de desplante de 587.16 m<sup>2</sup> (61.54 %), área libre 367.07 m<sup>2</sup> (38.46%) y una superficie total de construcción de 2,606.23 m<sup>2</sup> S.N.B, proyecto que se adecua a la zonificación ejercida en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 47309-151BAAD17 de fecha 6 de julio 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 folio AOB-6942-2017 de fecha 4 de diciembre de 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,



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-2019-804-SOT-340**

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. De las constancias que obran en la presente investigación no se da cuenta que el predio investigado sea resultado de la fusión de predios.-----
6. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató el derribo de arbolado, además de que el predio investigado no es colindante, en la parte posterior, con Área Verde ni Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca.-----

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 y la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de 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