



Expediente: PAOT-2019-796-SOT-332

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 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-2019-796-SOT-332, 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 Avenida Toluca número 482, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 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 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 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 Avenida Olivar de los Padres número 1017, 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).

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.

Expediente: PAOT-2019-796-SOT-332

En este sentido, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción consistentes en la edificación de muros de carga, así como un semisótano terminado.

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-4162-2018 de fecha 8 de diciembre de 2017, para la construcción de 16 viviendas en 5 niveles, en una superficie de desplante de 541.47 m² (63.92 %), área libre 305.58 m² (36.08%) y una superficie total de construcción habitable 2,077.17 m² S.N.B y 81.23 m² B.N.B.

Dicha Manifestación de construcción se tramitó ejerciendo los derechos del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 49876-151RODU17 de fecha 01 de agosto de 2017, en el cual se certifica que al predio ubicado en Avenida Toluca número 482, 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), de manera gráfica el potencial de desarrollo del predio investigado y acogido a la zonificación **HM/4/30/M**, se desglosa de la siguiente manera:

Avenida Toluca número 482	
Superficie de terreno 847.05 m²	
Numero de niveles 4	
Área libre 254.11 m² (30 %)	
Superficie Máxima de Construcción 2371.26 m²	Número de viviendas 17

Es importante señalar que en el mismo Certificado se encuentra inscrita la siguiente información:

*"(...) de conformidad al **ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO EN EL PREDIO UBICADO EN AVENIDA TOLUCA NÚMERO 482, COLONIA OLIVAR DE LOS PADRES, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN**, de fecha 4 de abril de 2016, inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de Polígonos De Actuación, Volumen UNO, Acta 314, con fecha de inscripción de fecha 26 de mayo de 2017 en el que se **ACUERDA** lo siguiente:*

PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DE POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/A-POL/017/2016 de fecha 4 de abril de 2016, que forma parte integrante del presente Acuerdo bajo el Sistema de Actuación Privado delimitado por el predio ubicado en Avenida Toluca número 482, Colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón, conforme a lo establecido en los considerandos II, III y V con los siguientes nuevos lineamientos:

Predio	Uso de Suelo	Niveles	Área libre mínima	Área de Máxima de Desplante	Sup. Max Const.	Densidad
			m ²	m ²	m ²	
Av. Toluca No. 482	Habitacional Mixto	6	293.98	553.07	2,322.02 (2,188.29 S.N.B. y 133.73 B.N.N habitables)*	Hasta 17 viviendas

**Podrá desarrollar 2,371.74 m² de potencial de desarrollo (2.8 V.A.T) de acuerdo con las disposiciones de la Norma de Ordenación General No. 1 párrafo 6 y al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.*

(...)"



Expediente: PAOT-2019-796-SOT-332

De las documentales referidas anteriormente, se da cuenta que la Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-6942-2017, se augea a los lineamientos establecidos por el Dictamen por el que se aprueba el Polígono de Actuación, conforme al oficio número SEDUVI/DGDU/A-POL/017/2016 de fecha 4 de abril de 2016:

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-4162-2018 de fecha 8 de diciembre de 2017	5	847.05	541.47	2,077.17 S.N.B 81.23 B.N.B	63.92	541.47
Certificado de Zonificación folio 49876-151RODU17 de fecha 01 de agosto de 2017 POLÍGONO DE ACTUACIÓN	6	847.05	553.07	2,322.02 (2,188.29 S.N.B. y 133.73 B.N.N habitables)	32.77	293.98

En conclusión, el proyecto que se ejecuta en el predio investigado, se aadecua a los lineamientos establecidos por Dictamen por el que se aprueba el Polígono de Actuación, conforme al oficio número SEDUVI/DGDU/A-POL/017/2016 de fecha 4 de abril de 2016, así como a la superficie máxima de construcción establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, 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-4162-2018 de fecha 8 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, 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.

No obstante lo anterior, de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa se da cuenta que para el predio de mérito cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental de fecha 16 de octubre de 2018 número de folio SEDEMA/DGRA/DEIA/014484/2018, documental de la cual se desprende que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, autorizó el derribo de 8 individuos arbóreos ubicados al interior del predio, los cuales corresponde a las siguientes especies: 3 fresnos (*Fraxinus uhdei*); 1 casuarina (*Casuarina equisetifolia*); 3 eucaliptos (*Eucalyptus sp*) y 1 trueno (*Ligustrum sp*), para tales efectos se determinó imponer una restitución física que corresponde a 20 árboles.

Luego entonces, se concluye que para la ejecución del proyecto arquitectónico la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, autorizo el derribo de 8 individuos arbóreos ubicados al interior del predio, para lo cual se determinó imponer una restitución física de 20 árboles.

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.



Expediente: PAOT-2019-796-SOT-332

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida Toluca número 482, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en 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) y considerando que la superficie de terreno es de 847.05 m², el potencial de desarrollo del mismo acogido a la zonificación HM/4/30/M, es el siguiente, número de viviendas permitidas 17; numero de niveles máximos de altura 4; área libre mínima 254.11 m² y superficie máxima de construcción 2371.26 m². -----
2. Para el predio ubicado en Avenida Toluca número 482, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón, mediante el oficio número SEDUVI/DGDU/A-POL/017/2016 de fecha 4 de abril de 2016, se aprobó la constitución del polígono de actuación bajo el Sistema de Actuación Privado, instrumento por medio del cual se autorizó la relocalización del potencial de desarrollo bajo los siguientes lineamientos: Uso de Suelo, Habitacional Mixto; máximo 6 niveles de altura, área libre 293.98 m²; are máxima de desplante 553.07 m²; superficie máxima de construcción 2,322.02 m² (2,188.29 m² S.N.B. y 133.73 m² B.N.N habitables); hasta 17 viviendas.-----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constataron trabajos de construcción consistentes en la edificación de muros de carga y así como un semisótano terminado.-----
4. El proyecto que se ejecuta en el predio investigado cuenta con Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-4162-2018 de fecha 8 de diciembre de 2017, para lo construcción de 16 viviendas en 5 niveles, en una superficie de desplante de 541.47 m² (63.92 %), área libre 305.58 m² (36.08%) y una superficie total de construcción habitable 2,077.17 m² S.N.B y 81.23 m² B.N.B, mismo que se adecua los lineamientos establecidos por el Dictamen por el que se aprueba el Polígono de Actuación, conforme al oficio número SEDUVI/DGDU/A-POL/017/2016 de fecha 4 de abril de 2016 y la superficie máxima de construcción establecía el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón.-----
5. 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-4162-2018 de fecha 8 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. -----
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.-----
7. Mediante la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental de fecha 16 de octubre de 2018 número de folio SEDEMA/DGRA/DEIA/014484/2018, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, autorizó el derribo de 8 individuos arbóreos ubicados al interior del predio y determinó imponer una restitución física que corresponde a 20 árboles. -----

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: -----



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-2019-796-SOT-332

----- 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 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