EXPEDIENTE: PAOT-2016-2543-SOT-1021

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 MAR 2017 ----------

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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2016-2543-SOT-1021, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de septiembre de 2016, diversas 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, afectación de barranca) y factibilidad de servicios en el inmueble ubicado en Avenida Toluca número 985, Colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de septiembre de 2016. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV 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 desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado y afectación de barranca) y factibilidad de servicios, como son la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.----------

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: ----------

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 10 de mayo de 2011, al predio Avenida Toluca número 985, Colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón, le aplica la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción,30% mínimo de área libre), así como HM/4/30

(Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), que le concede la Norma General de Ordenación Sobre Vialidad para Avenida Toluca en su tramo L-M.----------

Adicionalmente, para el caso que nos ocupa es aplicable el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997, por lo que al predio de mérito le aplicaba la zonificación H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre).----------

Lo anterior es así, toda vez que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó, que para el predio de mérito se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número de folio: AOB-3622-2009, para la construcción de 33 viviendas, 61 cajones de estacionamiento, en 4 niveles de altura (3 sobre nivel medio de banqueta y 1 bajo nivel medio de banqueta habitable, de conformidad con la Norma General de Ordenación Numero 2) y dos sótanos con una superficie de construcción cuantificable de 3,025.76 m^2, y un área libre de 900.71 m^2, Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 220/08, Memoria Descriptiva del proyecto de la construcción, tramitado al amparo del Certificado único de Uso de Suelo con Folio COED371109, expedido en fecha 16 de febrero de 2009, con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997, en el que se certifica como permitida una superficie máxima de construcción de 3,087.00 m^2.----------

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un cuerpo constructivo totalmente concluido, que consta de 3 niveles de altura y un semisótano.----------

Cabe señalar que no se cuenta con información respecto a la emisión de la autorización de uso y ocupación, aun cuando se constató que el inmueble se encuentra habitado.----------

En razón de todo lo anterior, se colige que el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción número de folio; AOB-3622-2009, se adecua a la zonificación aplicable al predio de mérito, en el momento de que se realizó dicho trámite es decir H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre) y a la Norma General de Ordenación Numero 2, al no exceder la superficie máxima de construcción permitida. ----------

Por último, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB-3622-2009, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

En materia ambiental (derribo de arbolado y afectación de barranca).

Respecto al derribo de arbolado denunciado en el domicilio investigado, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron indicios de poda o derribo de arbolado.----------

A mayor abundamiento, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Servicios Urbanos en Álvaro Obregón, informó que para el predio de no se cuenta con autorización para el derribo de arbolado.----------

Por otro lado respecto de la afectación de barranca, es menester señalar que de acuerdo con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el predio motivo de la denuncia es colindante con el Área de Valor Ambiental de la Ciudad de México con categoría de Barranca denominada "Barranca el Moral", mediante el decreto publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal del 28 de noviembre de 2012, por lo que en el caso de que se realizaran trabajos de construcción se ubicaría en el supuesto de contar con Autorización en Materia de Impacto Ambiental, en términos de lo establecido en el artículo 6 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo.----------

Al respecto, la Dirección General de Regulación Ambiental, informó que mediante la resolución administrativa número SMA/DGRA/DEIA/001110/2009, de fecha 20 de marzo de 2009, otorgó la autorización en materia de impacto ambiental, para la ejecución del proyecto denominado "Olivar de los Padres 985", consistente en la construcción y operación de un conjunto habitacional de 33 viviendas, en tres edificios de 4 niveles, así mismo autorizó el derribo de 43 individuos arbóreos y trasplante de 23 individuos más al interior del predio .----------

Factibilidad de Servicios.

El artículo 4, fracción XV, de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, determina que previo a la obtención de Licencia de Construcción, se deberá obtener el dictamen de factibilidad de servicios.-------

En ese sentido, esta Subprocuraduría solicito al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si respecto del predio objeto de investigación se cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta, por lo que corresponde a dicho organismo informar al respecto.----------

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. Al predio ubicado en Avenida Toluca número 985, Colonia Olivar de los Padres, Delegación 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 10 de mayo de 2011, le aplica la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción,30% mínimo de área libre), así como HM/4/30 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), que le concede la Norma General de Ordenación Sobre Vialidad para Avenida Toluca en su tramo L-M.----------

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que al interior del inmueble relacionado con los hechos denunciados se desplanta un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura y un semisótano concluido.----------

3. El predio investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación Uso de Suelo Especifico y Factibilidades con folio COED371109, expedido en fecha 16 de febrero de 2009, en el que se certifica que le aplica la zonificación, H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997.----------

4. Con base en el Certificado Único de Zonificación Uso de Suelo Especifico y Factibilidades con folio COED371109, expedido en fecha 16 de febrero de 2009, se registró la Manifestación de Construcción folio AOB-3622-2009 en fecha 23 de junio de 2009, para la construcción de 33 viviendas, en 3 niveles sobre nivel de banqueta y 1 nivel bajo nivel de banqueta (habitable), 61 cajones de estacionamiento, 2 sótanos, con una superficie de construcción cuantificable de 3,025.76 m^2, y un área libre de 900.71 m^2, lo cual se apega a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997.----------

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio AOB-3622-2009, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

6. El proyecto ejecutado es colindante con el Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca denominada "Barranca el Moral" y cuenta con la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, SMA/DGRA/DEIA/001110/2009, de fecha 20 de marzo de 2009, para la ejecución del proyecto denominado "Olivar de los Padres 985", consistente en la construcción y operación de un conjunto habitacional de 33 viviendas, en tres edificios de 4 niveles, en términos de lo establecido en el artículo 6 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo.----------

7. Durante los reconocimientos de hechos no se constató el derribo de arbolado, sin embargo en la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, SMA/DGRA/DEIA/001110/2009, de fecha 20 de marzo de 2009, se autorizó el derribo de 43 individuos arbóreos y el trasplante de 23 individuos al interior del predio.----------

8. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si el predio objeto de investigación cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos.----------

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: ----------

EXPEDIENTE: PAOT-2016-2543-SOT-1021

---------- **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 la persona denunciante en términos de lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón y al Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio de la Ciudad de México Ambiente para los efectos precisados en el apartado que antecede.-------

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. ----------

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

REMG/WPB/RAGT