



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3008-SOT-765

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

) Ciudad de México, a

27 JUN 2024

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, 30 Bis 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3008-SOT-765, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de junio de 2022, una persona 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), fusión de predios, factibilidad de servicios, ambiental (derribo de arbolado y afectación de barranca) e impacto de movilidad, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Avenida Toluca número 1136, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de junio de 2022.

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, IV Bis, 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 85 de su Reglamento.

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3008-SOT-765

De las constancias que obran en el expediente, se desprende que los hechos denunciados se llevan a cabo en **Calle Olivar de los Padres** número 1136, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón.

Por lo que para efectos de la presente investigación, se tendrá como domicilio denunciado el ubicado en **Calle Olivar de los Padres** número 1136, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón.

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), fusión de predios, factibilidad de servicios, ambiental (derribo de arbolado y afectación de barranca) e impacto de movilidad, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015 y la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad De México.

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

1. En materia de fusión de predios.

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece en su artículo 61 que las fusiones y las subdivisiones de predios urbanos, o la improcedencia de realizarlas, así como las características, especificaciones y procedimientos para llevar a cabo las que se autoricen, se regirán por las disposiciones del reglamento.

Asimismo, el artículo 87 fracciones I y VII de la citada Ley, establece que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y las Delegaciones (hoy Alcaldías), en la esfera de su competencia, expedirán las constancias de alineamiento y número oficial y licencias de fusión.

Por su parte el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en su artículo 63 establece que no procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3008-SOT-765

construcción especial respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuados sin autorización de la Delegación (ahora Alcaldía). -

Para el caso que nos ocupa, el predio investigado, se encuentra conformado por 3 predios que cuentan con las siguientes superficies:

Predios	Superficie del predio (m ²)
Calzada Olivar de los Padres número 1136	842.75 m ²
Calzada Olivar de los Padres número 1140	660 m ²
1 ^a Cerrada de San José número 2	328 m ²

Al respecto, de las documentales que integran el expediente al rubro citado se tiene que cuenta con licencia número AO/F/10/2017, folio 3844-2017, de fecha 23 de agosto de 2017, expedida por la Alcaldía Álvaro Obregón, para la fusión de los predios ubicados en Calzada Olivar de los Padres números 1136 y 1140 y 1^aCerrada de San José número 2, lo cual dio como resultado un predio con una superficie de terreno de 1830.75 m²; posteriormente se obtuvo la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 4057-2017, expedida por la misma autoridad el 30 de agosto de 2017, que le asignó al predio fusionado el número oficial 1136 de la Avenida Toluca, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón, tal y como se muestra en el siguiente recuadro:

Predios	Superficie del predio (m ²)
Calzada Olivar de los Padres número 1136	
Calzada Olivar de los Padres número 1140	Licencia de Fusión de predios número AO/F/10/2017, folio 3844-2017
1 ^a Cerrada de San José número 2	

Resultado: Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 4057-2017, para Avenida Toluca número 1136, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón

En conclusión, el predio ubicado en Avenida Toluca número 1136, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón, es producto de la fusión de los predios ubicados en Calzada Olivar de los Padres números 1136 y 1140 y 1^a Cerrada de San José número 2, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3008-SOT-765

Álvaro Obregón, para lo cual contó con Licencia de Fusión de predios número AO/F/10/2017, folio 3844-2017, que le otorga la superficie de terreno 1830.75m². -----

2. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva).

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.-----

Por su parte, el artículo 47 del citado Reglamento, prevé que el propietario, poseedor del inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción Correspondiente. -----

Por otra parte, el artículo 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que previo a registrar unas Manifestación de Construcción, se debe obtener la Constancia de Publicitación Vecinal y debe anexarse al mismo Registro. Es importante señalar que el Procedimiento de Publicitación Vecinal es un requisito indispensable para la procedencia del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, fungo como herramienta preventiva de conflictos y/o afectaciones a la ciudadanía y el entorno urbano, se tramita ante la Alcaldía que corresponda a la ubicación del predio bajo el procedimiento y requisitos correspondientes, lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 94 Bis de la misma Ley. En este sentido, el propietario y/o poseedor del predio o inmueble, así como el Director Responsable de Obra y los Corresponsables deberán sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal, por lo que como quedó referido, no procederá la tramitación de dicho Registro hasta en tanto no se haya agotado el procedimiento de publicitación vecinal, de conformidad con los artículos 94 Ter y 94 Quater de la multicitada Ley. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, 1 vivienda cada 200 m² de terreno). -----

Además, le aplica Norma Técnica para Zonas con Riesgo, la cual establece que los proyectos localizados en las zonas de Riesgos en el Programa Delegacional, que requieran realizar alguna obra



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3008-SOT-765

de ampliación y/o construcción de niveles adicionales, deberán cumplir previo al inicio de las obras, con Estudio de Mecánica de Suelos, Dictamen de la Dirección General de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Alcaldía, opinión técnica de riesgo emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como contar con el aval de un Director Responsable de Obra.

Ahora bien, durante el primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapias, sobre los mismos se encontraron indicios de sellos de Clausura impuestos por la Alcaldía Álvaro Obregón, mismos que fueron arrancados y de los cuales no es visible la fecha y el número de expediente; no se constataron actividades de obra de ningún tipo, al exterior se observa letrero con datos de Manifestación de Construcción tipo B folio RAOB/999/2021, con vigencia al 16 de diciembre de 2024.

En relación de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 10 de agosto de 2022, quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral propietaria del predio, realizó diversas manifestaciones y ofreció como medio de prueba, entre otros, copia simple de los siguientes documentos:

- Oficio AAO/DGODU/21-07-28.004, de fecha 28 de julio de 2021, el cual contiene Dictamen de constancia de publicitación vecinal para obra nueva de centro comercial con oficinas folio 3758/2020.
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio 00999, con sello de Ventanilla Única de la Alcaldía Álvaro Obregón de Recibido de fecha 09 de noviembre de 2021 y sello de Registrada de fecha 16 de diciembre de 2021, para el proyecto consiste en obra nueva para comercio – oficinas, en una superficie de desplante de 1, 279.46 m², en 4 niveles, 2 niveles bajo nivel de banqueta para proporcionar 138 cajones de estacionamiento en una superficie de 4, 779.13 m², proporcionando 551.29 m² de área libre, contando con una superficie total de construcción de 9, 593.03 m², con vigencia del 16 de diciembre de 2021 al 16 de diciembre de 2024.
- Licencia de Fusión número 3844-2017, de fecha 23 de agosto de 2017.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3008-SOT-765

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60783-151NIAL17, de fecha de expedición 18 de septiembre de 2017 que certifica que al predio le aplican las zonificaciones H/3/30/MB y HM/4/30/M y vigencia de 1 año.
- Sentencia emitida por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del primer Circuito, dentro del recurso de revisión, cuyo acto reclamado fue el “DECRETO POR EL QUE SE DEROGAN DOS NORMAS DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD, CONTENIDAS EN EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN ÁLVARO OBREGÓN”.
- Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 4057-2017.
- Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 6820-2019.
- Memoria descriptiva del proyecto “Avenida Olivar de los Padres #1136”, con sello de registrada del 16 de diciembre de 2021.
- Estudio de mecánica de suelos y geofísica, con sello de registrada por parte de Ventanilla Única de la Alcaldía Álvaro Obregón, de fecha 16 de diciembre de 2021.

En relación con lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/4643/2022, informó que de una búsqueda en sus archivos cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 60783-151NIAL17, con fecha de expedición 18 de septiembre de 2017, el cual concuerda en todas sus partes con el aportado por el particular y del que proporcionó copia certificada así como del expediente base de emisión.

Adicionalmente, informó que de conformidad con el Decreto por el que se derogan dos Normas de Ordenación sobre Vialidad, contenidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), el 04 de diciembre de 2017, se llevó a cabo la derogación de las Normas de Ordenación por Vialidad relativas a los predios con frente a las siguientes vialidades: 1) Calzada Olivar de los Padres y Av. Toluca, en el tramo L-M comprendido de la Calzada Desierto de los Leones a Periférico; y 2) Calzada Desierto de los Leones, en el tramo N-O comprendido de Cerrada de los Cedros a Periférico, por lo que dicha Norma ya no es aplicable al predio de referencia, y desconoce si dicho Certificado fue ejercido dentro de la vigencia del mismo, con una Licencia o Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía correspondiente, pues en caso de no haberlo ejercido, dicho Certificado se encuentra sin vigencia.

En este sentido, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3008-SOT-765

SEDUVI/DGOU/DIGDU/2099/2022, informó que de la revisión al Plano 24, Clave E-3 de Zonificación y normas de Ordenación que forma parte integral del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro obregón, se constató que al predio de mérito le aplica la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja = una vivienda por cada 200.00 m² de terreno), por lo que al aplicar dicha norma, es decir, fusionar con otro predio colindante, el predio quedará con la zonificación original, estando permitido únicamente los usos de suelo Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia. Es decir, cada predio conservará la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón.

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Control Territorial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGPU/DCT/10532/2022, informó que de una consulta en los archivos con los que cuenta, se desprende la existencia del oficio SEDUVI/DGPU/3471/2022. De fecha 18 de agosto de 2022 y del "Estudio de Mecánica de Suelos y Geofísica para un edificio de uso mixto", en el que se exponen los trabajos efectuados en el predio investigado, lo anterior de acuerdo a lo solicitado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 60783-151NIAL17, referente a la Norma Técnica para Zonas de Riesgo y determinación de Zona Minada.

Por cuanto hace a la materia de construcción, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón informar si emitió el Oficio AAO/DGODU/21-07-28.004, que contiene la constancia de publicitación vecinal, así como si cuenta en sus archivos con Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio 00999, con sello de Ventanilla Única de la Alcaldía Álvaro Obregón de Recibido de fecha 09 de noviembre de 2021 y sello de Registrada de fecha 16 de diciembre de 2021; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado.

De lo anterior se desprende en primer término que, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 60783-151NIAL17, tenía una vigencia de 1 año para ejercer los derechos en el consignados, es decir, del 18 de septiembre de 2017 (fecha de expedición) al 18 de septiembre de 2018, por lo que en el caso sin conceder de que la Alcaldía Álvaro Obregón cuente con la Manifestación de Construcción tipo B o C, folio 00999, y ésta haya sido presentada al amparo del Certificado antes citado, el mismo resultaría nulo, pues carecería de un Certificado de Uso del Suelo vigente que ampare el proyecto pretendido.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3008-SOT-765

Es importante señalar que durante el último reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por tapias metálicas, por un resquicio se observó que el interior se encontraba libre de construcciones y parcialmente excavado, sin observar actividades de construcción de ningún tipo, al exterior se observa letrero con datos de Manifestación de Construcción tipo B folio RAOB/999/2021, con vigencia al 16 de diciembre de 2024. --

En conclusión, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por tapias metálicas el interior se encontraba libre de construcciones y parcialmente excavado, sin observar actividades de construcción de ningún tipo, sin que la Alcaldía Álvaro Obregón haya corroborado si cuenta con Constancia de Publicitación Vecinal para obra nueva y con la Manifestación de Construcción tipo B o C, folio 00999 para el proyecto pretendido en el predio investigado; sin embargo, en caso de contar con el mismo y haber sido registrado al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 60783-151NIAL17, el cual se encontraba sin vigencia al momento del Registro, carecería de uno de los requisitos previstos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para su registro, aunado a que el proyecto pretendido incumple la zonificación aplicable actualmente al predio al predio fusionado objeto de investigación, por lo que resulta procedente realizar las acciones legales para dejarlo sin efectos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con Constancia de Publicitación Vecinal para obra nueva y Manifestación de Construcción tipo B o C, folio 00999; así como en caso de contar con dichas documentales, realizar las acciones legales necesarias a efecto de dejarlas sin efectos, ya que dicho proyecto no cuenta con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente que ampare el proyecto pretendido.

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

Al respecto, me permito comentarle que de acuerdo a lo previsto en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en sus artículos 118 y 119 la poda y/o derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere de autorización previa de la Alcaldía respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Alcaldía en el que se avale la factibilidad de la misma actividad.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3008-SOT-765

Por su parte, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo y/o poda deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente.

Además, la citada Norma establece en su numeral 7.1.1, ADECUACIÓN DE DISEÑOS CONSTRUCTIVOS, que se deberá promover la adecuación del diseño de construcción con el fin de favorecer en lo posible la permanencia y el buen desarrollo de los árboles existentes, lo anterior, tratándose de obra pública o privada.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató derribo de arbolado ni afectación de barranca, pues no se observa que el predio colinde con una barranca.

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 10 de agosto de 2022, quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral propietaria del predio, realizó diversas manifestaciones y ofreció como medio de prueba, entre otros, copia simple de los siguientes documentos:

- Declaratoria de cumplimiento ambiental folio 08904/18, de fecha 01 de agosto de 2018.
- Oficio DGEIRA/DEIAR/0306/2021, de fecha 20 de abril de 2021, mediante el cual se reconoce la validez y vigencia de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental DEIA-DCA-1759/2018, en la cual se declaró que “(...) existe un árbol sobre la banqueta el cual no se afectará por la obra y será integrado al proyecto. Se afectarán 616 m² de áreas verdes (...).”

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, mediante oficio número SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/008084/2022, informó que de una búsqueda en sus archivos cuenta con



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3008-SOT-765

expediente administrativo integrado con motivo de la Declaratoria de cumplimiento ambiental folio 08908/2018, para el proyecto denominado “Edificio de oficinas y comercio Av. Toluca No. 1136”, lo cual concuerda con lo presentado por el interesado.

De lo anterior se concluye que para la ejecución del proyecto constructivo no se llevó a cabo derribo de arbolado, no se afectó barranca ya que no colinda con ésta y el único árbol existente sobre la banqueta, será integrado al proyecto constructivo.

4. En materia de factibilidad de servicios.

De acuerdo a lo previsto en la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México artículos 3 y 86 BIS, se declara de utilidad pública el mantenimiento, rehabilitación, construcción, operación y ampliación de las obras de abastecimiento de agua potable, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, asimismo será obligatorio para las nuevas construcciones o edificaciones, que cuenten con dispositivos y accesorios hidráulicos y sanitarios que cumplan con las Normas Oficiales Mexicanas en materia de ahorro del agua.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales, sin constatar actividades de obra.

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 10 de agosto de 2022, quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral propietaria del predio, realizó diversas manifestaciones y ofreció como medio de prueba, entre otros, copia simple de los siguientes documentos:

- Dictamen de factibilidad de servicios SACMEX F-0422/18 DESU/1020325/2018.
- Oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-03384/DGSU/2020, de fecha 10 de febrero de 2020, el cual contiene la ratificación de vigencia del dictamen de factibilidad.
- Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-02720/DGSU/2021, de fecha 22 de febrero de 2021, el cual contiene extensión de vigencia del dictamen de factibilidad.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3008-SOT-765

- Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1517/2018, de fecha 16 de octubre de 2018, el cual contiene aprobación del proyecto de sistema alternativo de aprovechamiento de agua pluvial.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-39673/DGSU/2022, informó que de una búsqueda en sus archivos cuenta con dictamen de factibilidad de servicios número SACMEX F-0422/18 DESU/1020325/2018, el cual cuenta con oficio de prórroga GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-02720/DGSU/2021, los cuales concuerdan en todas sus partes con la información proporcionada por el interesado; además informó que la Subdirección de Verificación realizó una visita de inspección en el predio investigado, diligencia que no fue posible llevar a cabo toda vez que no había quien atendiera la diligencia.

En conclusión, el predio denunciado cuenta con dictamen de factibilidad de servicios para la construcción del proyecto de comercio en una superficie de construcción de 4,992.00 m² s.n.b. y 3,566.00 m² b.n.b. para estacionamiento, para un total de 8,558.00 m².

La Subdirección de Verificación del Sistema de Aguas de la Ciudad de México realizó una visita de inspección en el predio investigado, diligencia que no fue posible llevar a cabo toda vez que no había quien atendiera la diligencia.

4.- En materia de impacto de movilidad

El artículo 35 del Reglamento de la Ley de Movilidad para la Ciudad de México, para efectos de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley de Movilidad para la Ciudad de México, la construcción de obra nueva, ampliación y/o reforma de obras privadas que estarán obligadas a la manifestación del estudio de impacto de movilidad en cualquiera de sus modalidades, serán los siguientes: I. De uso habitacional plurifamiliar mayor a diez viviendas en cualquier ubicación, incluyendo las que se localicen frente a una vía primaria; II. De uso no habitacional con superficie mayor a 250 metros cuadrados de construcción, excepto los establecimientos mercantiles de bajo impacto, nuevos y en funcionamiento; las modificaciones a los programas delegacionales de desarrollo urbano en predios particulares destinados a usos comerciales y servicios de bajo impacto urbano; así como a la micro y pequeña industria.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3008-SOT-765

Toda vez que el proyecto a ejecutarse en el predio prevé una superficie total de construcción de 4,813.90.00 m² (S.N.B) para uso comercial y de oficinas, se encuentran obligados a la tramitación del Dictamen de Movilidad ante la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Planeación y Políticas de la Secretaría de Movilidad, mediante oficio número SM-SPPR-DGPP-0218-2023, informo que de una búsqueda realizada en sus archivos, no cuenta con alguna solicitud de Dictamen de Impacto de Movilidad en ninguna de sus modalidades para el predio investigado.

En conclusión, el proyecto pretendido no cuenta con Dictamen de Impacto de Movilidad por lo que contraviene lo dispuesto en los artículos 54 de la Ley de Movilidad para la Ciudad de México y 35 de su Reglamento.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa valorar la ejecución de una visita de verificación en materia de movilidad, por cuanto hace a que el proyecto pretendido cumpla con lo dispuesto en los artículos 54 de la Ley de Movilidad para la Ciudad de México y 35 de su Reglamento, de conformidad con lo establecido en el artículo 240 de la Ley de Movilidad para la Ciudad de México.

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 **Avenida Olivar de los Padres número 1136, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón**, es producto de la fusión de los predios ubicados en Calzada Olivar de los Padres números 1136 y 1140 y 1^a Cerrada de San José número 2, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón, para lo cual contó con Licencia de Fusión de predios número AO/F/10/2017, folio 3844-2017 y la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 4057-2017, expedida por la misma autoridad el 30 de agosto de 2017.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3008-SOT-765

2. Al predio ubicado en **Avenida Olivar de los Padres número 1136, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, 1 vivienda cada 200 m² de terreno).

Además, le aplica Norma Técnica para Zonas con Riesgo, la cual establece que los proyectos localizados en las zonas de Riesgos en el Programa Delegacional, que requieran realizar alguna obra de ampliación y/o construcción de niveles adicionales, deberán cumplir previo al inicio de las obras, con Estudio de Mecánica de Suelos, Dictamen de la Dirección General de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Alcaldía, opinión técnica de riesgo emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como contar con el aval de un Director Responsable de Obra.

3. Durante el primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales, sobre los mismos se encontraron indicios de sellos de Clausura impuestos por la Alcaldía Álvaro Obregón, mismos que fueron arrancados y de los cuales no es visible la fecha y el número de expediente; no se constataron actividades de obra de ningún tipo, al exterior se observa letrero con datos de Manifestación de Construcción tipo B folio RAOB/999/2021, con vigencia al 16 de septiembre de 2024.
4. Durante posteriores reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, por un resquicio se observó que el interior se encontraba libre de construcciones y parcialmente excavado, sin observar actividades de construcción de ningún tipo, al exterior se observa letrero con datos de Manifestación de Construcción tipo B folio RAOB/999/2021, con vigencia al 16 de septiembre de 2024.
5. La Alcaldía Álvaro Obregón no ha corroborado si cuenta con Constancia de Publicitación Vecinal para obra nueva y con la Manifestación de Construcción tipo B o C, folio 00999 para el proyecto pretendido en el predio investigado; sin embargo, en caso de contar con el mismo y haber sido registrado al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 60783-151NIAL17, el cual se encontraba sin vigencia al momento del Registro,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3008-SOT-765

carecería de uno de los requisitos previstos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para su registro, aunado a que el proyecto pretendido incumple la zonificación aplicable actualmente al predio al predio fusionado objeto de investigación, por lo que resulta procedente realizar las acciones legales para dejarlo sin efectos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

6. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con Constancia de Publicitación Vecinal para obra nueva y Manifestación de Construcción tipo B o C, folio 00999; así como en caso de contar con dichas documentales, realizar las acciones legales necesarias a efecto de dejarlas sin efectos, ya que dicho proyecto no cuenta con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente que ampare el proyecto pretendido. -----
7. Para la ejecución del proyecto constructivo no se llevó a cabo derribo de arbolado, no se afectó barranca ya que no colinda con ésta y el único árbol existente sobre la banqueta, será integrado al proyecto constructivo. -----
8. El proyecto constructivo cuenta con dictamen de factibilidad de servicios para la construcción del proyecto de comercio en una superficie de construcción de 4,992.00 m² s.n.b. y 3,566.00 m² b.n.b. para estacionamiento, para un total de 8,558.00 m². -----
9. La Subdirección de Verificación del Sistema de Aguas de la Ciudad de México realizó una visita de inspección en el predio investigado, diligencia que no fue posible llevar a cabo toda vez que no había quien atendiera la diligencia. -----
10. El proyecto pretendido no cuenta con Dictamen de Impacto de Movilidad por lo que contraviene lo dispuesto en los artículos 54 de la Ley de Movilidad para la Ciudad de México y 35 de su Reglamento. -----
11. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa valorar la ejecución de una visita de verificación en materia de movilidad, por cuanto hace a que el proyecto pretendido cumpla con lo dispuesto en los artículos 54 de la Ley de Movilidad para la Ciudad de México y 35 de su Reglamento, de conformidad con lo establecido en el artículo 240 de la Ley de Movilidad para la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3008-SOT-765

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:

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 la persona denunciante, así como a la Alcaldía Álvaro Obregón y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 por la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANCAWPB/PRVE

