



**Expediente: PAOT-2017-3221-SOT-1309**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**14 NOV 2018**

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, 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-2017-3221-SOT-1309, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 11 de octubre de 2017, 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Toluca número 818, Colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de octubre de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron: reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación 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, 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) y construcción como son: 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 Reglamento de Construcciones para 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 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 investigado le aplica la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, densidad Muy Baja una vivienda cada 200.00 m<sup>2</sup> de terreno).-----

No obstante lo anterior, el predio relacionado con los hechos denunciados cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 30054-151MERO16, expedido en fecha 12 de mayo de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ciudad de México, en el cual se certifica que al predio le aplica la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, densidad Muy Baja una vivienda cada 200.00 m<sup>2</sup> de terreno), así como la zonificación **HM/4/30/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% de área libre, densidad Baja una vivienda cada 50.00 m<sup>2</sup> de terreno), que le concedía la hoy derogada Norma de Ordenación sobre Vialidad para la Calzada Olivar de los Padres y Avenida Toluca, tramo L-M.-----

Adicionalmente, el instrumento señalado en el párrafo que antecede establece que de acuerdo con la superficie del predio (2,789.07 m<sup>2</sup>) y en el caso de que se opte por la aplicación de la zonificación **HM/4/30/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% de área libre, densidad Baja una vivienda cada 50.00 m<sup>2</sup> de terreno), se podrán construir un máximo de 56 viviendas.-----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató en primera instancia que el predio cuenta con dos frentes: hacia Calzada Olivar de los Padres y el otro frente hacia Avenida de las Torres, adicionalmente el terreno presenta un desnivel, al interior se desplantan dos cuerpos constructivos de 7 y 5 niveles, en obra gris.-----

En razón de lo anterior, a efecto de mejor proveer, a solicitud de esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó que respecto al predio de mérito cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", FOLIO AOB-4170-2016, tramitado al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 30054-151MERO16 de fecha 12 de mayo de 2016, para la construcción de 52 viviendas, en 4 niveles de altura s.n.b y dos sótanos, con una altura máxima de 14.00 m s.n.b.; superficie habitable bajo nivel de banquetta 3,754.90 m<sup>2</sup>; Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 3020-2015 de fecha 31 de agosto de 2015; Autorización en Materia de Impacto Ambiental con número de folio SEDEMA/DGRA/DEIA/013609/2016; Dictamen de Factibilidad de Servicios favorable con número de oficio DESU/1026279/2016, de fecha 19 de septiembre de 2016 emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México para 54 viviendas y Estudio de Mecánica de Suelos.-----



**Expediente: PAOT-2017-3221-SOT-1309**

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Ciudad de México informar si para el predio de mérito cuenta con Autorización en Materia de Impacto Ambiental, al respecto la referida Dirección, informó que cuenta con Resolución Administrativa favorable oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/013609/2016 de fecha 22 de noviembre de 2016, para el denominado "Conjunto Habitacional Olivar de los Padres", el cual consiste en la construcción de operación y mantenimiento de un conjunto habitacional conformado por 4 (cuatro) torres de 4 niveles sobre nivel de banqueta y 3 niveles bajo nivel de banqueta, que albergarán 52 departamentos.-----

Es importante señalar que dicho proyecto que se ejecutó acogido a los beneficios de la Norma General de Ordenación Numero 2, referente a "TERRENOS CON PENDIENTE NATURAL EN SUELO URBANO", inciso a) En pendiente descendente, en relación con la ubicación de la banqueta: establece que para predios con pendiente mayor a 30% será factible incrementar la altura hasta 7 niveles sin rebasar los 21 m de altura, a partir del desplante de la construcción. Lo anterior sin exceder la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas, indicadas en la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente.-----

No obstante, previo a que se apliquen los beneficios de la Norma de Ordenación General Número 2, se debe contar con un Dictamen de aplicación de Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se determine su factibilidad. Una vez obtenido, se tramitará el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, que lo contenga, de conformidad con al artículo 9 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano y vivienda para la Ciudad de México y artículo 50 fracción XVI de su Reglamento.-----

Para tales efectos se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si respecto del predio investigado cuenta con Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, al respecto la referida Dirección General informó que no se cuenta con dicho Dictamen. -----

A mayor abundamiento, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico PAOT-2017-1265-DEDPOT-823, de fecha 1 de febrero de 2018, respecto del predio investigado, en el cual se concluyó lo siguiente: -----

*"(...) 1. Al predio objeto del presente dictamen le aplica la zonificación directa H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, densidad Muy Baja una vivienda cada 200.00 m<sup>2</sup> de terreno).*

*2. Al predio de referencia le aplica la Norma sobre Vialidad para la Calzada Olivar de los Padres y Avenida Toluca, tramo L-M, de Calzada Desierto de los Leones a Periférico, la cual le concede la zonificación HM/4/30/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% de área libre, densidad Baja una vivienda cada 50.00 m<sup>2</sup> de terreno), la cual podrá ser aplicada únicamente en caso de haber contado con*





**Expediente: PAOT-2017-3221-SOT-1309**

*un certificado de uso de suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del entonces Distrito Federal antes del 04 de diciembre de 2017.*

*3. El inmueble cuenta con dos frentes, el primero de ellos sobre Av. Toluca y/o Calzada Olivar de los Padres, en donde cuenta con 4 niveles y un promedio de 16.09 metros de altura, no obstante en este costado se observa un cubo de escaleras que no puede ser medido desde la vía pública; el segundo frente se encuentra sobre Avenida Glaciár, en donde cuenta con 6 niveles y un promedio de 23.00 metros de altura.*

*4. Del cálculo realizado con la información con la que se cuenta, se obtuvo que el predio cuenta con una pendiente natural del 10%, lo cual no se encuentra dentro de los supuestos establecidos en la Norma General de Ordenación No. 2 "Terrenos con pendiente natural en suelo urbano". (...)".-----*

De todo lo antes mencionado se desprende en primera instancia que el proyecto ejecutado en el predio de conformidad con lo informado por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no cuenta con Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, respecto del a Norma General de Ordenación Número 2 "TERRENOS CON PENDIENTE NATURAL EN SUELO URBANO", ni con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, que lo contenga, en contravención al artículo 9 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano y vivienda para la Ciudad de México y artículo 50 fracción XVI de su Reglamento.-----

Derivado de lo anterior, esta Procuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, ejecutar visita de verificación en materia de construcción. Al respecto, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, informó que respecto del predio investigado se cuenta con el expediente 411/UDVO/2016, el cual fue concluido mediante resolución administrativa de fecha 30 de junio de 2017, en la cual se ordenó la clausura total temporal de los trabajos, lo anterior al constatarse que los trabajos ejecutados no correspondían a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Tipo "B" con número de folio AOB-4170-2016.-

Sin embargo, adicionalmente informó que mediante el acuerdo administrativo con número DAO/DGJ/DVA/UDVO/5824/17, de fecha 15 de noviembre de 2017, se determinó que derivado de una inspección ocular realizada por personal especializado en funciones de verificación administrativa, el proyecto ejecutado se apegaba al mencionado Registro de Manifestación de Construcción.-----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), en fecha 5 de diciembre de 2017, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3579/2017, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga conocimiento sobre la emisión de la resolución administrativa respectiva. -----



**Expediente: PAOT-2017-3221-SOT-1309**

En razón de todo lo anterior, corresponde a la Coordinación de Sustentación de Procedimientos Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación INVEADF/OV/DUYUS/3579/2017, e imponer en su caso, las sanciones que conforme a derecho correspondan. ---

Adicionalmente, de acuerdo con las superficies registradas y al contar con superficie habitable bajo nivel de banqueta el proyecto que se ejecuta en el predio investigado debió de contar con Dictamen de Impacto Urbano, de conformidad con el artículo 77 fracciones I y II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, obligación que no se cumple de acuerdo con la información proporcionada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de 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. 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 Toluca número 818, Colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón, actualmente le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, densidad Muy Baja, una vivienda cada 200.00 m<sup>2</sup> de terreno).-----
2. El proyecto ejecutó acogido a los beneficios de la Norma General de Ordenación Numero 2, referente a "TERRENOS CON PENDIENTE NATURAL EN SUELO URBANO", sin que cumpla con los requisitos establecidos en dicha norma, de conformidad con el Dictamen Técnico PAOT-2017-1265-DEDPOT-823, de fecha 1 de febrero de 2018. -----
3. El predio relacionado con los hechos denunciados cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 30054-151MERO16, expedido en fecha 12 de mayo de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ciudad de México, en el cual se certifica que al predio le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, densidad Muy Baja una vivienda cada 200.00 m<sup>2</sup> de terreno), así como la zonificación HM/4/30/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% de área libre, densidad Baja una vivienda cada 50.00 m<sup>2</sup> de terreno), que le concedía la Norma de Ordenación sobre Vialidad para la Calzada Olivar de los Padres y Avenida Toluca, tramo L-M, vigente hasta el 3 de diciembre de 2017.-----



**Expediente: PAOT-2017-3221-SOT-1309**

4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el predio cuenta con dos frentes, uno hacia Calzada Olivar de los Padres y el otro frente hacia Avenida de las Torres, presenta un desnivel, al interior se desplantan dos cuerpos constructivos de 7 y 5 niveles en obra gris.-----
5. El Proyecto cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio AOB-4170-2016 con fecha 19 de septiembre de 2016, se registra una superficie habitable bajo nivel de banqueta 3,754.90 m<sup>2</sup>; que no está permitida, esto en razón de que la pendiente del predio es de 10%, por lo que no puede acogerse a los beneficios de la Norma General de Ordenación 2.-----
6. El proyecto cuenta con Autorización en Materia de Impacto Ambiental favorable con número de folio SEDEMA/DGRA/DEIA/013609/2016, para la construcción de un conjunto habitacional conformado por 4 torres de 4 niveles sobre nivel medio de banqueta que albergan 28 departamentos, sumando una superficie construida sobre nivel de banqueta de 4,033.70 m<sup>2</sup> y 3 sótanos, en una superficie de desplante de 1,358.94 m<sup>2</sup> (48.71%), área libre 1,431.03 m<sup>2</sup> (51.29%).-----
7. De acuerdo con las superficies registradas, el proyecto debió tramitar Dictamen de Impacto Urbano y como carece de este, incumple el artículo 77 fracciones I y II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.-----
8. La Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, mediante resolución administrativa de fecha 30 de junio de 2017, en el expediente 411/UDVO/2016, determino imponer como sanciona la clausura total temporal de los trabajos, en razón de que los trabajos ejecutados no correspondían a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Tipo "B" con número de folio AOB-4170-2016, sanción que mediante acuerdo administrativo con número DAO/DGJ/DVA/UDVO/5824/17, de fecha 15 de noviembre de 2017, dejo sin efectos, toda vez el proyecto ejecutado se apegó al mencionado Registro de Manifestación de Construcción. -----
9. El proyecto ejecutado se acogió a los beneficios de la Norma General de Ordenación Numero 2, referente a "TERRENOS CON PENDIENTE NATURAL EN SUELO URBANO", por lo que corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación INVEADF/OV/DUYUS/3579/2017, e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

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. -----



**Expediente: PAOT-2017-3221-SOT-1309**

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 y a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



EMG/WPB/RAGT

