



Expediente: PAOT-2019-4494-SOT-1660

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 NOV 2021

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VII, 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4494-SOT-1660, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de noviembre de 2019, 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) y ambiental (impacto y afectación de arbolado) en el predio ubicado en Calle Meseta, número 277, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de noviembre de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y 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, V, 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, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (impacto y afectación de arbolado) como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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)

Personal adscrito a esta Entidad realizó el reconocimiento de los hechos en el cual se constató desde la vía pública que en el predio ubicado en Calle Meseta número 277, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, existe un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura en el cual se llevaban a cabo actividades de construcción en etapa de acabados.-----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, al predio de mérito, le corresponde la zonificación H/2/70/R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre, densidad restringida de 1 vivienda cada 1000 m² de la superficie de terreno).-----

Asimismo, la Norma de Ordenación Particular para la colonia Jardines del Pedregal establece que la construcción en zona habitacional deberá mantener una restricción mínima de 2.00 metros en colindancia laterales y posteriores, en la zona habitacional, se permitirá la construcción de un sótano o semi sótano adicional a los dos niveles permitidos por la zonificación, para destinarse exclusivamente a usos complementarios como estacionamientos, cuartos de máquinas, bodegas, lavanderías, servicios y vestíbulos de acceso, este nivel deberá corresponder como máximo a la superficie de desplante; el total de la construcción, incluyendo este sótano o semisótano, no deberá superar los 3 niveles de altura; el número de niveles permitidos se considerara a partir del desplante.-----

En este sentido, es importante mencionar que de las documentales que obran en el expediente, la persona denunciante, proporcionó a esta Entidad, entre otros documentos, fotografías de las actividades realizadas en el predio en cuestión, en las cuales se aprecian 2 niveles bajo nivel de banqueta aparentemente para uso habitacional. -----

Lo anterior, no pudo ser constatado por personal de esta Entidad, toda vez que no se tuvo acceso al predio objeto de denuncia o a algún domicilio colindante; por lo tanto no se puede hacer una afirmación o dar la validez a la fotografía para pronunciarnos en que los 2 niveles bajo nivel de banqueta efectivamente sean de uso habitacional. -----

No obstante lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/0543/2020 de fecha 10 de marzo de 2020 la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó haber ejecutado procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano en fecha 03 de marzo de 2020.-----

En conclusión, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, al inmueble ubicado en Calle Meseta número 277, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H/2/70/R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre, densidad Restringida 1 vivienda cada 1000 m² de la superficie de terreno) y se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para la Colonia Jardines del Pedregal; por lo que, de las documentales que obran en el expediente se desprende que en el inmueble en cuestión, existen 2 niveles de altura sobre nivel de banqueta y 2 niveles habitables bajo nivel de banqueta, por lo que





Expediente: PAOT-2019-4494-SOT-1660

se incumple con dicha Norma, la cual establece que se permitirá la construcción de un sótano o semi sótano adicional a los dos niveles permitidos por la zonificación, para destinarse exclusivamente a usos complementarios como estacionamientos, cuartos de máquinas, bodegas, lavanderías, servicios y vestíbulos de acceso, este nivel deberá corresponder como máximo a la superficie de desplante; el total de la construcción, incluyendo este sótano o semisótano, no deberá superar los 3 niveles de altura; el número de niveles permitidos se considerará a partir del nivel de desplante, por lo anterior el proyecto ejecutado no se apega a la zonificación aplicable ni a lo establecido en la Norma de Ordenación multicitada; por lo que, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento administrativo iniciado con la visita de verificación de fecha 03 de marzo de 2020, y de ser el caso remitir la resolución administrativa emitida.

2. En materia de construcción (obra nueva)

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Meseta, número 277, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató desde la vía pública un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura en el cual se llevaban a cabo actividades de construcción en etapa de acabados, sin que se observara letrero de obra; posteriormente se constató un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura con características de uso habitacional, sin que se constataran trabajos de construcción.

Ahora bien, respecto a los trabajos realizados, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se requiere previo a la realización de los mismos registrar la Manifestación de Construcción ante la Alcaldía correspondiente, sin que de autos se desprenda que haya contado con el mismo, toda vez que en el reconocimiento de hechos realizado en el sitio no se observó que la obra contara con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.

Asimismo, mediante oficio AAO/DGODU/20-03-25.002 de fecha 25 de marzo de 2020 la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó no contar con Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial y/o trámite alguno que se haya ingresado a través de la Ventanilla Única de esa Alcaldía.

En este sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-974-2020, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), en particular por lo que hace a contar con Registro de Manifestación de Construcción, imponiendo en su caso, las medidas cautelares o sanciones que en derecho procedan; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta alguna.

En virtud de lo anterior, en el predio motivo de denuncia se realizaron trabajos de construcción (obra nueva) de un inmueble de 2 niveles de altura para uso habitacional sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada y ejecutar las acciones legales que a derecho procedan; toda vez que no cuenta con documento alguno que ampare los trabajos de obra ejecutados.



3.-En materia ambiental (impacto y derribo de arbolado)

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Meseta número 277, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató desde la vía pública un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura en etapa de acabados, sin que se observaran tocones ni esquilmos de individuos arbóreos.

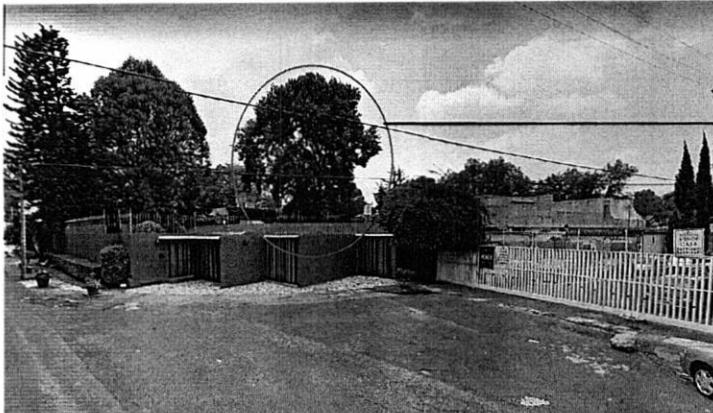
Posteriormente, se realizó un nuevo reconocimiento de hechos constatando un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura con características de uso habitacional, observando dos individuos arbóreos en pie de aproximadamente 4 cm de circunferencia y 2 metros de altura sobre la fachada, (a los costados de la entrada principal), adicionalmente desde la vía pública se observa en la parte posterior, la copa de un individuo arbóreo en pie, sin que fuera posible determinar si pertenece al predio motivo de denuncia. No se observan tocones o esquilmos de individuos arbóreos.

Por lo anterior, del reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad y de la consulta al programa Google Earth utilizando la herramienta Street View se desprende que el individuo arbóreo que se ubica en la parte posterior del predio presenta las mismas características físicas desde las fechas agosto 2009, julio 2011, junio 2019 y abril 2021 por lo que se puede presumir que no se ha realizado el derribo del individuo arbóreo, tal y como se muestra en las siguientes imágenes.



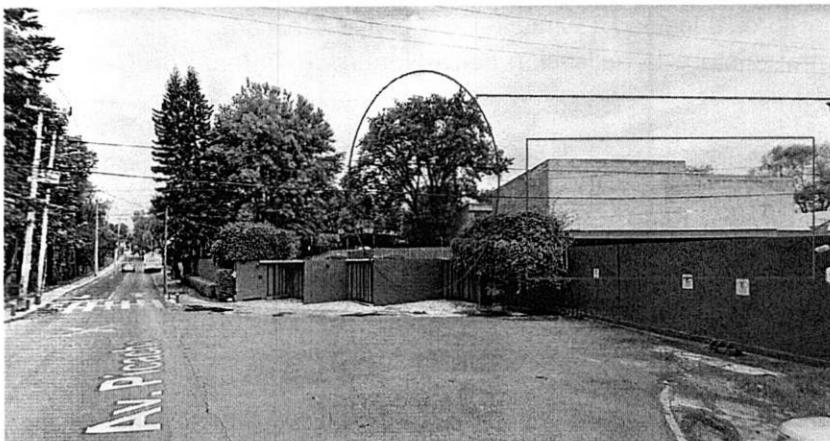


Expediente: PAOT-2019-4494-SOT-1660



Julio 2011

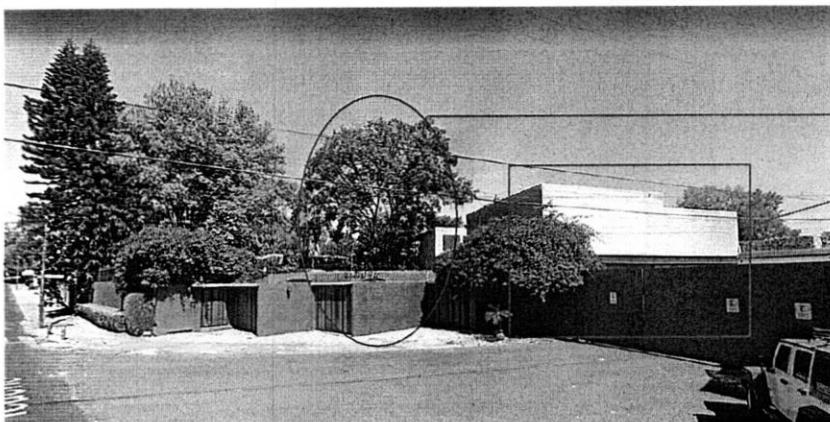
Árbol motivo de denuncia



Junio 2019

Árbol motivo de denuncia

Predio motivo de denuncia



Abri 2021

Árbol motivo de denuncia

Predio motivo de denuncia

En virtud de lo anterior, en el predio motivo de denuncia, se cuentan con elementos para presumir que no se llevó a cabo el derribo de individuos arbóreos.

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, 85



fracción X y 89 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. Durante un reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató desde la vía pública que en el predio ubicado en Calle Meseta número 277, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, existe un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura en el cual se llevaban a cabo actividades de construcción en etapa de acabados, sin que se observara letrero de obra, ni se constataran tocones ni esquilmos de individuos arbóreos. Posteriormente, se constató un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura totalmente terminado con características de uso habitacional, sin que se constataran trabajos de construcción, tocones o esquilmos de individuos arbóreos.-----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, al predio de mérito, le corresponde la zonificación H/2/70/R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre, densidad restringida de 1 vivienda cada 1000 m² de la superficie de terreno) y se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para la Colonia Jardines del Pedregal.-----
3. De las documentales que obran en el expediente se desprende que en el inmueble en cuestión, existen 2 niveles de altura sobre nivel de banqueta y 2 niveles habitables bajo nivel de banqueta, por lo que se incumple con la Norma de Ordenación Particular para la Colonia Jardines del Pedregal, la cual establece que se permitirá la construcción de un sótano o semi sótano adicional a los dos niveles permitidos por la zonificación, para destinarse exclusivamente a usos complementarios como estacionamientos, cuartos de máquinas, bodegas, lavanderías, servicios y vestíbulos de acceso, este nivel deberá corresponder como máximo a la superficie de desplante; el total de la construcción, incluyendo este sótano o semisótano, no deberá superar los 3 niveles de altura; el número de niveles permitidos se considerará a partir del nivel de desplante, por lo anterior el proyecto ejecutado no se apega a la zonificación aplicable ni a lo establecido en la Norma de Ordenación multicitada; por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento administrativo iniciado con la visita de verificación de fecha 03 de marzo de 2020, y de ser el caso remitir la resolución administrativa emitida. -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó a esta Subprocuraduría, que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial y/o trámite alguno que se haya ingresado a través de la Ventanilla Única de esa Alcaldía, para llevar a cabo actividades de construcción en el sitio en cuestión. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada y ejecutar las acciones legales que a derecho procedan por la ejecución de trabajos de obra sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción; así como copia de la Resolución Administrativa que al efecto resulte. -----



Expediente: PAOT-2019-4494-SOT-1660

6. Del reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad y de la consulta al programa Google Earth utilizando la herramienta Street View se desprende que el individuo arbóreo que se ubica en la parte posterior del predio presenta las mismas características físicas desde las fechas agosto 2009, julio 2011, junio 2019 y abril 2021 por lo que se puede presumir que no se ha realizado el derribo del individuo arbóreo.

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:

----- 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, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.

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.

LQV
IGP/RMGG/AMMR

