

GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6363-SOT-1598

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 ENE 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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6363-SOT-1598, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 16 de noviembre de 2022, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia mediante la cual 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (afectación y derribo de arbolado) por las obras que se realizan en el predio ubicado en Calle Jardín número 180, Colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de noviembre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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 Bis, 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. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (afectación y derribo de arbolado), como son: la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6363-SOT-1598

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

1. RESPECTO DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De los antecedentes referidos se desprende que existe relación en los hechos denunciados en el expediente al rubro citado y los denunciados dentro del expediente PAOT-2018-889-SOT-366 y acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214, PAOT-2018-3675-SOT-1598, PAOT-2022-1061-SOT-227, PAOT-2022-1395-SOT-318, PAOT-2022-1437-SOT-335, PAOT-2022-1963-SOT-478, en el cual se emitió Resolución Administrativa en la que se determinó lo siguiente: -----

“(…)

1. Al predio ubicado en **Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, Colonia Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón**, le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, 9.00 metros de altura, 40% mínimo de área libre, una vivienda a cada 350 m² de terreno** y al predio ubicado en **Jardín número 180, Colonia Pueblo Tlacopac, Alcaldía Álvaro Obregón**, le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, 7.50 metros de altura, 50% mínimo de área libre**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----

Adicionalmente, les aplica la Norma de Ordenación Particular “Periférico entre León Felipe y Jardín”, la cual establece que el uso será habitacional unifamiliar y plurifamiliar, en la porción del predio ubicado sobre Periférico (12,138 m²) se podrá construir una vivienda por cada 350 m², de terreno con una superficie libre del 40% y hasta 9.00 metros de altura. La porción posterior (32,882 m²) con frente a la calle León Felipe y Jardín, deberá dar accesos y salida por ambas calles y se le aplicará la misma normatividad señalada en el párrafo de habitacional unifamiliar. -----

Ambos predios se ubican dentro de la poligonal de aplicación del “Decreto por el que se declara Patrimonio Cultural Tangible de la Ciudad de México al conjunto Urbano-Arquitectónico ubicado en el antiguo Pueblo de San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, y Patrimonio cultural Intangible al conjunto de expresiones culturales que en él se manifiestan” y fuera de las Áreas de Conservación Patrimonial y Zona de Monumentos Históricas establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón versión 1997 y el vigente. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6363-SOT-1598

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 10 de abril y 14 de agosto de 2018 y 21 de enero de 2019, se observó un predio de grandes dimensiones, con frente hacia las calles de León Felipe, Jardín y Boulevard López Mateos, delimitado hacia la vialidad por muros de piedra braza y sin advertir una delimitación física entre predios, el cual cuenta en su interior con diversa vegetación y un inmueble preexistente de 2 niveles, así como un estacionamiento en funcionamiento; durante las diligencias no se advirtieron actividades de construcción en los predios. Posteriormente, en fecha 07 de marzo de 2022, se constató que en los predios exhibían las lonas con los datos de la Licencia Especial de construcción en su modalidad de "Demolición" número 7059/2019, Manifestación de construcción Tipo "A" folio RAOA/6036/19, y Registro AOC/610/2021 vigencia del 24 de noviembre 2021 al 24 de noviembre de 2024. Asimismo, en el último reconocimiento de hechos realizado en fecha 17 de marzo de 2022, se constató que, en la parte que corresponde al predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, se realizaron trabajos de remoción y excavación de zanjas alrededor de diversos individuos arbóreos, así como el embolsamiento de las raíces de alrededor de 5 árboles. -----
3. Los predios cuentan con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folio 6248-151HECA18 y folio 63632-151CAJU18, de fechas 12 de febrero y 25 de octubre ambos de 2018, emitidos con base en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/006/2017, de fecha 30 de enero de 2017, y el Oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1222/2017, de fecha 15 de diciembre de 2017, mediante los cuales se permite la construcción en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280 de 116 viviendas en 9 niveles en una superficie de construcción de 43,164 m²; en Jardín número 180 de 43 viviendas en 3 niveles en una superficie de construcción de 28,172.81 m²; y en Boulevard Adolfo López Mateos número 2641, Colonia Atlamaya, Alcaldía Álvaro Obregón de uso Habitacional Mixto en 15 niveles en una superficie máxima de construcción de 7,103.36 m². -----
4. El Dictamen para la constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/A-POL/006/2017 y el oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1222/2017, fueron emitidos mediante error y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y los Programas General, Delegacional y Parcial aplicables, toda vez que los predios que lo conforman no se encuentran dentro de las áreas susceptibles de aplicación de dicho instrumento, fue emitido sin contar previamente con el Dictamen para la aplicación de la Norma Complementaria Particular "Vivienda Plurifamiliar" y aplica indebidamente las Normas Generales de Ordenación número 7, 8, 11 y 19 en los predios ubicado en Adolfo López Mateos número 2280 y Jardín número 180. Así mismo, los Certificados Únicos de



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6363-SOT-1598

Zonificación de Uso del Suelo folios 6248-151HECA18 y folio 63632-151CAJU18, de fechas 12 de febrero y 25 de octubre ambos de 2018, al ser fruto de actos viciados y conforme al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, se encuentran indebidamente emitidos. -----

5. *El predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, cuenta con Registro número AFVP2021-027, emitido con base en el Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias de Acceso Controlado en la Ciudad de México, el cual incumple con lo dispuesto en el numeral Segundo fracciones II y III inciso b. de dicho Acuerdo, por lo que es procedente dar de baja dicho registro, en términos de lo establecido en su numeral Décimo Tercero, quedando el desarrollador obligado a cumplir con las sanciones, medidas de integración urbana, prevención, mitigación y compensación, toda vez que como ha quedado señalado con anterioridad el inicio de los trabajos señalados por quienes se ostentaron como representantes legales de los predios investigados, refieren que se realizan al amparo de la Autorización en materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/014409/2018, de fecha 16 de octubre de 2018, y el acuerdo SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002289/2021, de fecha 07 de mayo de 2021, los cuales fueron emitidos mediando error por ser fruto de un acto viciado, aunado a que el proyecto al que refieren las autorizaciones en materia de impacto ambiental citadas, no coincide con el proyecto asentado en la Solicitud de Registro para la Realización de Proyectos e Construcción en Vías Primarias y Acceso Controlado en la Ciudad de México de fecha 14 de septiembre de 2021 y no se apega a la zonificación aplicable al predio. -----*

6. *Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/006/2017, el Acuerdo por el que se aprueba el mismo, el oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/1222/2017, así como los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 6248-151HECA18 y folio 63632-151CAJU18, Dictamen para la aplicación Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación número SEDUVI/DGOU/2528/2021, de fecha 25 de octubre de 2021 y los demás que se hayan emitido con base en los citados instrumentos, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (hoy Ciudad de México). Asimismo, le corresponde dar de baja el Registro número AFVP2021-027 de conformidad con el numeral Décimo Tercero del Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México. -----*



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6363-SOT-1598

7. Para el predio ubicado en Jardín número 180, se expidió la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición V.U.06/006/2019/01 y su prorroga V.U.06/006/2019/01, y la Manifestación de Construcción tipo "A" con folio RAOA-6036-2019, ambos sin vigencia actualmente. -----
8. El predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280 cuenta con Registro de Manifestación tipo "C", folio AOC/610/2021, registrada con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 63632-151CAJU18 de fecha de expedición 25 de octubre de 2018, el cual fue emitido indebidamente y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y los Programas General, Delegacional y Parcial aplicables. -----
9. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, en términos de lo dispuesto en los artículos 256 fracción II, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio AOC/610/2021, toda vez que se registró con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número 63632-151CAJU18, indebidamente emitido y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y los Programas General, Delegacional y Parcial aplicables. -----
10. Los predios ubicados en Calle Jardín número 180, Colonia Tlacopac y Boulevard Adolfo López Mateos número 2461, Colonia Atlamaya, no cuenta con Dictamen de Impacto Urbano ni con Autorización en Materia de Impacto Ambiental. -----
11. El predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, cuenta con Autorización en materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/014409/2018, de fecha 16 de octubre de 2018, y revalidación y modificación de la misma mediante acuerdo SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002289/2021, de fecha 07 de mayo de 2021, los cuales fueron emitidos mediando error por ser fruto de un acto viciado y en contravención al Programa Parcial de Desarrollo Urbano aplicable al omitir valorar para su emisión normas de ordenación que restringen el derribo de arbolado. -----
- Así mismo, cuenta con Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/CGCAU/DGU.19/DEIU/050/2019, de fecha 18 de septiembre de 2019, el cual contiene opiniones favorables condicionadas por las autoridades competentes en materia de movilidad y agua y drenaje; no obstante, fue emitido mediando error por ser fruto de un acto viciado, así como para un proyecto que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y la zonificación aplicable. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6363-SOT-1598

12. *Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/014409/2018, de fecha 16 de octubre de 2018, toda vez que fue emitida con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 6248-151HECA18, de fecha 12 de febrero de 2018, así como el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002289/2021, de fecha 07 de mayo de 2021, actos emitidos mediando error y en contravención a las disposiciones normativas. -- Asimismo, realizar las acciones de inspección por cuanto hace a los trabajos de tratamiento de arbolado (trasplante y derribo) en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280.*
13. *Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/CGCAU/DGU.19/DEIU/050/2019, toda vez que fue emitida con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 6248-151HECA18, de fecha 12 de febrero de 2018, así como el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002289/2021, de fecha 07 de mayo de 2021, actos emitidos mediando error y en contravención a las disposiciones normativas. -----*

(...)"

Adicionalmente, en el expediente al rubro citado personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en el que se constató un predio delimitado por una barda perimetral de piedra brasa el cual cuenta con frente sobre la calle Jardín, Boulevard Adolfo López Mateos (Periférico) y Calle León Felipe; sobre la calle Jardín en el acceso vehicular se encuentra un lona que contiene los datos de la Manifestación de Construcción Tipo "A" folio RAOA/6036/19; asimismo, sobre Boulevard Adolfo López Mateos se advierte que al interior del predio en la sección norponiente del mismo se observa cascajo en varios montículos, en la sección poniente no se advirtieron arboles ni construcciones, en lado sur poniente existe un inmueble desplantado de 2 niveles el cual es preexistente, en esta misma zona actualmente se utiliza como estacionamiento ya que se observaron diversos vehículos, asimismo se observó que en el centro del predio se advierten 2 individuos arbóreos los cuales se encuentran sujetos por cuerdas, asimismo en el frente de la calle Leon Felipe se observaron diversos individuos arbóreos, asimismo en el acceso de este frente exhibe una lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número AOC/1610/2021; durante la diligencia no se constataron actividades de construcción no afectación o derribo de arbolado. -----

No obstante, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, con la finalidad de hacer del



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

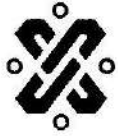
EXPEDIENTE: PAOT-2022-6363-SOT-1598

conocimiento la denuncia para que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. Sin que a la fecha de la emisión del presente oficio se tenga respuesta. -----

Asimismo, de las documentales que obran en el expediente de investigación, se cuenta con la Autorización SEDEMA/DGRA/DEIAR/002289/2021, de fecha 07 de mayo de 2021, en la cual se autorizó el derribo de 68 árboles, retiro de 5 árboles muertos y el trasplante de 9 árboles. No obstante, toda vez que en la Resolución Administrativa del expediente PAOT-2018-889-SOT-366 y acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214, PAOT-2018-3675-SOT-1598, PAOT-2022-1061-SOT-227, PAOT-2022-1395-SOT-318, PAOT-2022-1437-SOT-335, PAOT-2022-1963-SOT-478, se determinó solicitar a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos la Autorización condicionada en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/014409/2018, de fecha 16 de octubre de 2018, toda vez que fue emitida con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio número 6248-151HECA18, de fecha 12 de febrero de 2018, así como el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIAR/002289/2021, de fecha 07 de mayo de 2021, toda vez que fueron actos emitidos mediando error y en contravención a las disposiciones normativas; por lo que se solicitó a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informar la situación jurídica que guarda la Autorización SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002289/2021; en su caso si cuenta con Autorización posterior a esta, asimismo si se hizo del conocimiento la ejecución de trabajos de intervención (poda, derribo o trasplante), en el arbolado existente en el inmueble denunciado. Al respecto, dicha Secretaría mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAO/003770/2023, de fecha 26 de junio de 2023, informó lo siguiente: -----

"(...) me permito hacer de su conocimiento que la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/014409/2018, de fecha dieciséis de octubre de dos mil dieciocho, a través de la cual se otorgó la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del Proyecto "Reserva León Felipe", ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2280, colonia Pueblo Tlacopac, código postal 01049, alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México; así como el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002289/2021, de fecha siete de mayo de dos mil veintiuno, mediante el cual, entre otras autorizó la modificación del proyecto, ambas se encuentran vigentes, ya que con fundamento en el artículo 74 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riego, el responsable de los trabajos de construcción que nos ocupan dio aviso e informó a esta DGEIRA la fecha de inicio de obras, que fue el cuatro de febrero de dos mil veintidós, una vez acreditado lo anterior, dichas autorizaciones serán válidas durante la vida útil del proyecto (...)

hago de su conocimiento que el responsable de los trabajos de construcción referidos, ha presentado información y/o manifestaciones relacionadas al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6363-SOT-1598

compensación ordenadas dentro de las autorizaciones referidas, por lo que la documentación generada por el promovente está siendo evaluada por el área técnica de esta DGEIRA, en apego a lo ordenado por los artículos 53 párrafo penúltimo y último de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y 69 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo (...).....

En conclusión, durante los reconocimientos de hechos no se constató trabajos de construcción, afectación y derribo de arbolado; no obstante, los hechos denunciados guardan relación con los hechos investigados en el expediente PAOT-2018-889-SOT-366 y acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214, PAOT-2018-3675-SOT-1598, PAOT-2022-1061-SOT-227, PAOT-2022-1395-SOT-318, PAOT-2022-1437-SOT-335, PAOT-2022-1963-SOT-478, concluido mediante resolución administrativa de fecha 04 de mayo de 2022.

Cabe señalar que del 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 los reconocimientos de hechos, no se constataron trabajos de construcción, afectación y derribo de arbolado; no obstante, los hechos denunciados guardan relación con los hechos investigados en el expediente PAOT-2018-889-SOT-366 y acumulados PAOT-2018-2824-SOT-1214, PAOT-2018-3675-SOT-1598, PAOT-2022-1061-SOT-227, PAOT-2022-1395-SOT-318, PAOT-2022-1437-SOT-335, PAOT-2022-1963-SOT-478, concluido mediante Resolución Administrativa de fecha 04 de mayo de 2022.

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:

RESUELVE.....



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6363-SOT-1598

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. -----

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 duplicado la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JAN/C/WRB/IHG