CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2014-3282-SOT-1459
y acumulados PAOT-2015-2744-SOT-1104
y PAOT-2015-3131-SOT-1308

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 15 MAR 2016 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-3282-SOT-1459 y acumulado PAOT-2015-2744-SOT-1104 y PAOT-2015-3131-SOT-1308, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de diciembre de 2014, 05 de noviembre y 24 de septiembre, estos últimos de 2015, personas que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición, obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), en Avenida Aztecas número 142, 221, 215 y 231; la cual fue admitida mediante Acuerdos de fechas 09 de enero, 08 de octubre y 03 de diciembre de 2015.----------

No obstante lo anterior, derivado de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que la ubicación correcta del proyecto constructivo es Avenida Aztecas número 215, Pueblo de los Reyes, Delegación Coyoacán.----------

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 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 materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva), y en materia ambiental (derribo de arbolado) como son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, el Reglamento de Construcciones, la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra.----------

PAOT

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 (demolición y obra nueva)

Conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, publicado el 10 de agosto de 2015, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación Habitacional con comercio, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre (HC/3/30); asimismo por la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Avenida Aztecas en el tramo G-Z, comprendido de Eje 10 Sur-Pedro Henríquez Ureña a Avenida del Imán, se le asigna al lugar la zonificación HM/4/30 (Habitacional mixto, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre: densidad Z: en el que el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto).----------

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio de aproximadamente 60 metros de frente delimitado con tapiales de lámina de aproximadamente 2.5 metros de altura, con trabajos de obra, consistentes en la edificación de un muro de contención y armado de varillas. Así como, sellos de suspensión de actividades, trabajos y servicios, impuestos por la Delegación Coyoacán.----------

Derivado de las documentales que obran el expediente se desprende que el predio en su totalidad, tiene una superficie de 8,735 m^2.----------

Respecto a las superficie máxima de construcción, mínima de área libre, superficie de desplante, el número de niveles que permite la zonificación aplicable al predio, se tiene que la superficie de construcción máxima permitida es el resultado del desplante, que a su vez se multiplica por el número de niveles, lo que se indica en la siguiente tabla: ----------

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (30%)	Superficie de desplante (70%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (6,114.5 m^2) x número de niveles (4) = superficie total de construcción	Número de viviendas= superficie total de construcción /densidad (24,458/65)
8,735 m^2	4	2,620.5	6,114.5 m^2	(6,114.5)(4)=24,458 m^2	376.27

Ahora bien, el número de viviendas permitidas en el sitio, conforme a la zonificación en comento, es el resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie máxima de cada vivienda, la cual

conforme al Programa Delegacional, debe de procurar tener una superficie de 65 m^2 (24458/65), por lo que esa zonificación permite la construcción de hasta 376.27 viviendas.----------

Respecto a la demolición, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende la Licencia de Construcción Especial número LE/018/2014/04, emitida en fecha 02 de abril de 2014 por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, así como sus prorrogas con números PLE/024/2014/04 y OB/865/2015, de fechas 16 de octubre de 2014 y 17 de abril de 2015, para la demolición de un inmueble con una superficie de 1,126.43 m^2, en dos niveles, situación corroborada por el personal adscrito a esta Entidad.----------

Polígono de actuación privado

La ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, permite el establecimiento de polígonos de actuación, los cuales de conformidad con el articulo 3 fracción XXII, se definen como: ----------

"Superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, que se determina en los Programas a solicitud de la Administración Pública, o a solicitud de los particulares, para la realización de proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos, según lo establece el artículo 3, fracción XXII de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México."----------

Para la aplicación de estos Programas se podrán adoptar sistemas de actuación social, privada o por cooperación en polígonos de actuación, los que serán autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, quien los coordinará y establecerá las formas de cooperación para la concertación de acciones, así mismo, los acuerdos por los que se aprueben dichos sistemas de actuación, se inscribirán en el Registro de Planes y Programas, según lo establece el artículo 78 de la Ley citada anteriormente.----------

De la misma manera, el artículo 107 y 109 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, prevé que el propietario o propietarios que soliciten la constitución de un polígono de actuación, deberán acompañar el estudio respectivo suscrito por un Perito en Desarrollo Urbano, que contenga el análisis de la normativa vigente que aplica en el predio o predios, propuesta de relocalización de usos y destinos del suelo y el intercambio de potencialidades dentro del mismo y, en su caso, la aplicación de la relotificación, lineamientos básicos de los proyectos, obras y actividades a ejecutar en el polígono y el sistema de actuación aplicable.----------

A mayor abundamiento, el artículo 114 del Reglamento antes citado, prevé que el establecimiento de sistemas de actuación tiene por objeto articular la acción de los sectores públicos, social y privado para la realización de proyectos urbanos y obras. Asimismo, prevé que la autoridad competente podrá promover estos sistemas de actuación, a fin de cumplir con los objetivos y políticas de los programas.----------

El programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, prevé que de acuerdo al proyecto constructivo, se podrá aplicar el instrumento de desarrollo urbano denominado polígono de actuación privado, que permite al tratarse de más de dos predios, la relocalización de usos y la modificación de la altura, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida.----------

Asimismo, el citado ordenamiento, define como objeto del polígono el lograr el máximo aprovechamiento del potencial de desarrollo de su infraestructura, bienes y servicios en ellos contenidos, para ordenar su desarrollo a través de la regeneración, densificación y reciclamiento de áreas y elementos urbanos y/o arquitectónicos y que incidan, se realicen o se relacionen con el conjunto de la Ciudad o tengan impacto en dos o más delegaciones.----------

En el caso que nos ocupa, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autorizó en fecha 03 de marzo de 2014, el acuerdo en el que se aprueba el dictamen para la construcción de un polígono de actuación privado en el predio objeto de denuncia, registrado con el número de folio 38530-61SHJO13, para la construcción de un conjunto habitacional de 377 departamentos y un área de amenidades de 458.22 m^2, en un predio con una superficie de 8,735 m^2:----------

En el dictamen comentado, se describe que el proyecto contará con una superficie de desplante en conjunto de 3,152.34 m^2 (36.09%), a partir de 0.10 metros sobre el nivel de banqueta, un área libre de 5,582.66 m^2 (63.91%) y una superficie total de construcción sobre el nivel de banqueta de 24,453.42 m^2, distribuidos en 8 niveles (planta baja más 7 niveles y azotea) con una altura máxima de 23.48 metros al nivel superior del pretil.----------

En este sentido, del análisis de la zonificación aplicable al predio investigado y de lo autorizado en el polígono de actuación privado comentado anteriormente, se desprende que: ----------

1. Se incrementó en 3 niveles adicionales a los permitidos por la zonificación aplicable al sitio.----------
2. Se redujo en 2,962.16 m^2 la superficie de desplante de construcción del proyecto.----------
3. Aumentó en 2,962.16 m^2 el área libre permitida por la zonificación, y ----------

Por otra parte, en base a la autorización del dictamen para la construcción de un polígono de actuación privado, en el predio investigado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió en fecha 25 de abril de 2014, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 25133-151SAPA14, en el que se acredita la construcción de 377 viviendas, en una superficie máxima de construcción sobre el nivel de banqueta de 24,459.00 m^2.----------

En este sentido, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se desprende el oficio DGODU/3170/2014, emitido en fecha 20 de noviembre de 2014, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Coyoacán, mediante el cual fue expedida la Licencia de Fusión 016/2014, para los predios localizados en Avenida aztecas números 215 y 231, Pueblo de los Reyes, Delegación Coyoacán.----

Asimismo, se encuentra la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial OB/2677/2014, expedida en fecha 09 de diciembre de 2014, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, de la que se desprende que el número oficial del predio ya fusionado corresponde al ubicado en Avenida Aztecas número 215, Pueblo de los Reyes, Delegación Coyoacán.----------

Por otra parte, el proyectó contó con el Registro de Manifestación de Construcción número RCOC/11/14, vigente del 11 de diciembre de 2014 al 11 de diciembre de 2017, en el que se asentaron los siguientes datos:

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Niveles sobre banqueta	Número de viviendas
8,735 m^2	3,152.34	5582.66	44,912 42	24,453.42	8	377

De lo anterior, se tiene que para la construcción ejecutada en el predio ubicado en Avenida Aztecas número 215, Pueblo de los Reyes, Delegación Coyoacán, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, para la edificación de 377 viviendas, con una superficie total de construcción cuantificable de 24,453.42 m^2, lo cual corresponde a lo autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el polígono registrado con el número de folio 38530-61SHJO13, en fecha 03 de marzo de 2014.----------

El dictamen para la constitución del polígono de actuación privado del proyecto que nos ocupa, no rebasa la superficie de construcción máxima permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, además de que aumenta la superficie del área libre, por lo que su emisión se apega a lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez.----------

No obstante lo anterior, mediante reconocimiento de hechos realizado en el lugar, se identificó la imposición de sellos de suspensión de actividades impuestos por la Delegación Coyoacán, por lo que corresponde a la Dirección General Juridica y de Gobierno de esa Entidad, informar sobre la imposición de la medida identificada en el sitio.----------

3.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

De las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se desprende la Resolución Administrativa número SEDEMA/DGRA/DEIA/007975/2014, expedida en fecha 21 de agosto de 2014, por la Dirección

General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, la cual recayó en su expediente DEIA-MG-0617-2014, en la que se emite la autorización condicionada de impacto ambiental, asentando en su apartado correspondiente a vegetación que esa Dirección, la autorización para el derribo de 160 árboles, considerando el cumplimiento de los siguientes puntos:----------

1. La restitución física de 125 árboles dentro del domicilio objeto de denuncia, o bien en el exterior del mismo, por el derribo de:----------

   a) 10 tepozanes con un puntaje de 12.----------
   b) 6 tepozanes con un puntaje de 11.----------
   c) 4 tepozanes con un puntaje de 10.----------
   d) 4 fresnos con un puntaje de 12, y----------
   e) 1 eucalipto con un puntaje de 12----------

2. La restitución física de 50 individuos arbóreos, con respecto a 135 árboles derribados, los cuales deben cubrir las características consistentes en:----------

   a) Especie Roble Rojo Americano (Quercus rubre), altura entre 6 y 8 metros y un diámetro de tronco de entre 15 y 20 centímetros.----------

Asimismo, fue autorizado el trasplante de 5 individuos arbóreos, y se condiciono a la empresa encargada de los trabajos de construcción a crear por lo menos 2791.33 m^2 de áreas verdes.----------

En el caso que nos ocupa, mediante la autorización condicionada en materia de impacto ambiental, se autorizó el derribo de 160 individuos arbóreos, de los que se condicionó al responsable de los trabajos a realizar la restitución y trasplante de individuos arbóreos, por lo que corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, vigilar el cumplimiento de las condicionantes impuestas en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/007975/2014.--------

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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida Aztecas número 215, Pueblo de los Reyes, Delegación Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional con comercio, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre (HC/3/30); asimismo le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Avenida Aztecas en el