

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

23 NOV 2017

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-2017-1617-SOT-680, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 1° de junio de 2017, 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, ejerciendo 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 (derribo de arbolado), en el predio ubicado en Avenida Camarones número 352, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 7 de junio de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y 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 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 (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015.-----

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



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

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Azcapotzalco vigente, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno (H 3/30/M) y por Norma de Vialidad de Calzada Camarones tramo H-T de Avenida 22 de Febrero a Crisantema, la zonificación Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: en la 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 (HM 5/30).-----

Asimismo, el predio investigado se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación General número 10 de alturas máximas en vialidades, en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, que incrementa el número de niveles en función de la superficie de terreno, la cual dispone para predios con superficie de terreno de 1,000 m² a 1, 500 m², se permite la construcción de 11 niveles de altura y restricciones mínimas laterales de 3 metros.-----

A este respecto, de conformidad con las zonificaciones aplicables al predio investigado, se permite la construcción de lo siguiente: -----

Zonificación	H 3/30 M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m ² de terreno)		HM 5/30 (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura, 30% mínimo de área libre)		HM 11/30 (Habitacional Mixto, 11 niveles de altura, 30% mínimo de área libre)	
Sup. predio (m ²)	1, 111.08 m ²					
No. niveles	3		5		11	
Sup. desplante (m ²)	777.756 m ²	70%	777.756 m ²	70%	777.756 m ²	70%
Total de Const. (m ²)	2, 333. 268 m ²		3, 888. 78 m ²		8, 555.316 m ²	
Área libre (m ²) (%)	333.324 m ²	30%	333.324 m ²	30%	333.324 m ²	30%

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos que ostenta letrero con datos del Registro de Manifestación de construcción tipo B número RAZB-006-17, al interior se observaron trabajos consistentes en armado de castillos y residuos sólidos de manejo especial producto de la demolición.-----



En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o responsable de la obra objeto de denuncia, con la finalidad de que aportara elementos que acrediten las actividades realizadas en el sitio, notificado en fecha 20 de junio de 2017.--

Al respecto, mediante escrito de fecha 26 de junio de 2017, una persona que se ostentó como apoderado legal de la empresa denominada "DV Residencial", S.A de C.V, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple del Registro de Manifestación de Construcción RAZB-006-17; Memoria Descriptiva del Proyecto; Estudio de Mecánica de Suelos; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 52996-151CHEL16, expedido en fecha 12 de agosto de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de expediente DEIA-DCA-2131/2016 y oficio DGODU/1749/2016, de fecha 1° de diciembre de 2016, signado por el Director General de Obras y Proyecto de Arquitectura de Paisaje Restitución y Trasplante de Arbolado.-----

En ese sentido, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Azcapotzalco, informó mediante oficio DEL-AZCA/DGODU/DDU/SDU/UDMLC/2017-2839, de fecha 18 de julio de 2017, que para el predio de mérito, remitió en copia simple las documentales siguientes: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 626, expedida en fecha 29 de junio de 2016, en la que se asigna el número 352 de Eje 3 Norte Calzada Camarones.-----
2. Licencia de Construcción Especial número 08/27/2016/02, para la demolición de una superficie total a demoler de 254.97 m².-----
3. Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RAZB-006-17, con vigencia del 17 de marzo de 2017 al **17 de marzo de 2020**, en el que se asentaron los siguientes datos: -----

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banquetas	No. de viviendas	No. de Sótanos
RAZB-006-17	1, 111.08 m ²	723.66 m ² equivalente 65 %	387.42 m ² equivalente al 35 %	9, 979.54 m ² (b.n.b. 2,046.75 m ²) (s.n.b. 7,932.79 m ²)	11	93	2 (114 cajones de estacionamiento)

4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 52996-151CHEL16, expedido en fecha 12 de agosto de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre (HM 11/30), en donde se permite una superficie de área



libre de 333.57 m², 778.31 m² de superficie de desplante y superficie máxima de construcción de **8, 561.47 m²**, restricciones laterales de mínimo 3 metros.-----

5. Memoria Descriptiva de proyecto para la construcción de una torre de 11 niveles para 93 departamentos, dos sótanos con capacidad para 114 cajones de estacionamiento, con una superficie habitable bajo nivel de banquetta de 7, 932.79 m² y superficie total por construir de 9, 979.54 m².-----
6. Estudio de Mecánica de Suelos y para el proyecto en el que se especifica que el predio se localiza en la denominada "Zona de Transición", que es la zona más próxima al lago, por lo que está formada por depósitos aluviales de capacidad de carga no uniforme, la serie arcillosa superior cuenta con intercalaciones de estratos limo-arenosos de origen aluvial y arcilla lacustre de alta comprensibilidad y baja de resistencia al corte y los depósitos profundos a una profundidad de 20 m, por lo que la solución de cimentación será mediante un cajón de cimentación complementado con pilas de fricción y punta.-----

Ahora bien, en el proyecto se contempla la construcción de **93 departamentos en 11 niveles** de altura, una superficie de área libre de **387.42 m²** equivalente al **35 %**, una superficie total de construcción de **9, 979.54 m²** y **2 sótanos** con una superficie de construcción de **2,046.75 m²** que corresponden a estacionamiento bajo nivel de banquetta, por lo que de conformidad con la Norma Técnica Complementaria de Proyecto Arquitectónico, esa superficie no se considera como cuantificable, dando como **superficie total cuantificable 7, 932.79 m²**, lo que se apega a la zonificación asignada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 52996-151CHEL16.-----

Asimismo, del análisis de los planos arquitectónicos del proyecto se obtiene que del plano A-04 se cumple con la restricción mínima en colindancia lateral (colindancia este) ya que cuenta con 3.00 m y en la colindancia posterior (colindancia sur) con 5.18 m libres de construcción en planta baja, por lo que el proyecto se apega a las restricciones especificadas en la Norma de Ordenación General 10 de alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales.-----

En materia ambiental (derribo de arbolado)

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, prevé, en sus artículos 118 y 119, que **para realizar la poda, derribo o trasplante de árboles se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva**, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por ésta, el cual avalará la factibilidad del derribo y su **restitución** correspondiente.-----

Por su parte, la Norma Ambiental para de la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y



Expediente: PAOT-2017-1617-SOT-680

particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Delegación correspondiente.-----

Adicionalmente, en los punto 9 y 10 de la referida Norma se prevé que la restitución de los árboles puede realizarse, mediante una compensación física, económica o la medida equivalente como medidas de compensación, restitución y mitigación, llevándose a cabo mediante herramienta, equipo de medición, equipo de mantenimiento, u otro necesario para realizar trabajos de poda, derribo y/o trasplante de arbolado.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó reconocimientos de hechos en fechas 20 de junio de 2017, sin constatar el derribo de arbolado en el predio objeto de investigación, ni la existencia de tocones.-----

No obstante, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o responsable de la obra objeto de denuncia, con la finalidad de que remitiera la autorización para el derribo de arbolado en el predio investigado. Al respecto, mediante escrito de fecha 28 de agosto de 2017, una persona que se ostentó como representante legal de la empresa denominada "DV Residencial", S.A de C.V, manifestó que "(...) cuenta con la autorización para el derribo de 4 árboles, niega el derribo de 8 y establece la poda de 5 individuos arbóreos, cuyas características se describen en el acuerdo administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/015909/2016, de fecha 15 de diciembre de 2016, emitido (...) por la Secretaría del el Medio Ambiente de la Ciudad de México (...)", asimismo, remitió Dictamen Técnico Forestal, para el derribo, restitución y tratamiento del arbolado existente en el predio investigado.-----

En relación con lo anterior, mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/8473/2017, de fecha 14 de julio de 2017, el Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que en los archivos de esa Dirección se ubicó el expediente DEIA-DCA-2131/2016, dentro del cual se cuenta con las siguientes constancias: -----

"(...) 1.- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio de ingreso 22439/2016, promovida por la empresa DV Residencial, S.A de C.V, para la realización del proyecto denominado 'Camarones 352', en el predio de referencia, el cual consiste en la construcción y operación de un inmueble de uso habitacional con 93 (noventa y tres) departamentos, con 11 (once) niveles sobre nivel de banquetta con superficie de 7, 932.79 m² (siete mil novecientos treinta y dos punto setenta y nueve metros cuadrados), así como sótano y semisótano con superficie de construcción de 2, 046.75 m² (dos mil cuarenta y seis punto setenta y cinco metros cuadrados), para una superficie de total de construcción de 9, 979.54 m² (nueve mil novecientos setenta y nueve punto cincuenta y cuatro metros cuadrados).



Expediente: PAOT-2017-1617-SOT-680

2.- Oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/13613/2016 de fecha veintidós de noviembre de dos mil dieciséis, mediante el cual esta Dirección General autoriza el Plan de Manejo de Residuos Sólidos.

3.- Oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/15909/2016 emitido por esta Dirección General con fecha quince de diciembre de dos mil dieciséis, mediante el cual se autorizó el trasplante de 2 (dos) Fresnos, 1 (un) Olmo chino y 1 (un) Trueno, debiendo realizar una restitución física de 24 (veinticuatro) árboles; asimismo, se autorizó el trasplante de 2 (dos) árboles, 1(un) Fresno y 1 (un) Aguacate y la poda y mantenimiento de 8 (ocho) árboles; asimismo, se negó el derribo de 8 (ocho) árboles, por lo que se deberá realizar un programa de mejoramiento y mantenimiento de los mismos (...).-----

Cabe mencionar que en la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental en comento se determina una restitución física de 24 árboles de los cuales 16 (dieciséis) deberán ser de la especie *Fraxinus uhdei*, ya que se retirarán ejemplares de la misma especie, y estos de acuerdo al artículo 15 de la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico de la Ciudad de México debiendo cumplir con las características del punto 9.1 de la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-001-RNAT-2015, especificaciones de calidad en el punto 6.9.2 de la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-006-RNAT-2012.-----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección y vigilancia respecto al cumplimiento de las condicionantes de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental DEIA-DCA-2131/2016, en particular respecto al derribo y restitución de arbolado en el predio investigado.-----

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida Camarones número 352, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación, le aplica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno (H 3/30/M) y por Norma de vialidad de Calzada Camarones tramo H-T de Avenida 22 de Febrero a Crisantema, la zonificación Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z (HM 5/30).-----



Adicionalmente, el predio investigado se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación General 10 de alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, que permite la construcción de 11 niveles de altura y restricciones laterales de mínimo 3 metros.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos que ostenta letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RAZB-006-17, al interior se observó trabajos consistentes en armado de castillos y residuos sólidos de manejo especial producto de la demolición, sin constatar derribo de arbolado y/o tocones.-----
3. El proyecto cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 52996-151CHEL16, expedido en fecha 12 de agosto de 2016, en el que se certifica la zonificación Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, en donde se permite una superficie de área libre de 333.57 m², 778.31 m² de superficie de desplante y superficie máxima de construcción de **8, 561.47 m²**, restricciones laterales de mínimo 3 metros.--
4. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RAZB-006-17, con vigencia al **17 de marzo de 2020**, para un proyecto de 93 departamentos en 11 niveles de altura, con una superficie total por construir de 7, 932.79 m², 387.42 m² de superficie de área libre, 2 sótanos para 114 cajones de estacionamiento, por lo que el proyecto se apega a la zonificación aplicable.-----

Para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción en comento, se presentó Estudio de Mecánica de Suelos en el que se concluyó que el predio se localiza en la zona de Transición, que es la zona más próxima al lago, por lo que la solución será mediante un cajón de cimentación complementado con pilas de fricción y punta.-----

5. El predio cuenta con autorización SEDEMA/DGRA/DEIA/015909/2016, emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para el derribo de 4 árboles, así como la restitución física de 24 árboles de los cuales 16 deberán ser de la especie *Fraxinus uhdei*, los cuales deben cumplir con las características del punto 9.1 de la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-001-RNAT-2015.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección y vigilancia respecto al cumplimiento de las condicionantes de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental DEIA-DCA-2131/2016, en particular respecto al derribo y restitución de arbolado en el predio investigado.-----



Expediente: PAOT-2017-1617-SOT-680

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 -----

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 Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REMIG/IGP/GBM

