RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta y uno de marzo del dos mil quince. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, así como 4 fracción IV, 52 fracción I, 73 y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-2482-SOT-1121 y Acumulados PAOT-2014-2661-SOT-1204 y PAOT-2014-3296-SOT-1470, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veinticuatro de septiembre de dos mil catorce, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta institución "(...) *La excavación que se realiza en el predio ubicado en Avenida Secretaría de Marina, lote 13, manzana 8* (...) *Colonia Popular Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa.* (...) *se presume también que violaran el Uso de Suelo autorizado, que es HC/3/30; aunado a que* (...) *existen varios árboles que probablemente sean derribados para poder concluir la obra* (...)". ----------

Posteriormente con fecha nueve de octubre de dos mil catorce una persona que en apego al artículo 38 fracciones I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta institución "(...) *se lleva a cabo una construcción, en la que se observa que se expidió una licencia tipo B* (...) *vigencia de dos años, esto es, del 6 de septiembre de 2013 al 6 de septiembre del 2015* (...)". ----------

Por último, con fecha doce de diciembre de dos mil catorce una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta institución "(...) *por contravensión* (sic) *de la norma establecida en materia de uso de suelo* (...)".-

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Admisión de fecha ocho de octubre de dos mil catorce, admitió a trámite la denuncia presentada por presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo, construcción y derribo de árboles por la obra que se lleva a cabo en el predio ubicado en Avenida Secretaría de Marina número 524, Colonia Lomas de Chamizal Delegación Cuajimalpa de Morelos; radicándose al interior de esta Unidad Administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del

Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2014-2482-SOT-1121, el cual se notificó a la persona denunciante en fecha dos de diciembre de dos mil catorce mediante cedula de notificación. ----------

Posteriormente, esta Subprocuraduría mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha veintitrés de octubre de dos mil catorce admitió a trámite la denuncia presentada por presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo y construcción por la obra que se lleva a cabo en el predio ubicado en Avenida Secretaría de Marina número 524, Colonia Lomas de Chamizal Delegación Cuajimalpa de Moleros; radicándose al interior de esta Unidad Administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2014-2661-SOT-1204 el cual se acumula al expediente PAOT-2014-2482-SOT-1121, toda vez que ambos expedientes tuvieron su origen en los mismos hechos; el cual se notificó en fecha tres de noviembre de dos mil catorce vía correo electrónico y en los estrados de esta Subprocuraduría.----------

Por último, esta Subprocuraduría mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce admitió a trámite la denuncia presentada por presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo en el predio ubicado en Avenida Secretaría de Marina número 524, Colonia Lomas de Chamizal Delegación Cuajimalpa de Morelos; radicándose al interior de esta Unidad Administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2014-3295-SOT-1470 el cual se acumula al expediente PAOT-2014-2482-SOT-1121 y Acumulado PAOT-2014-2661-SOT-1204, toda vez que estos expedientes tuvieron su origen en los mismos hechos; el cual se notificó el doce de enero de dos mil quince vía correo electrónico y en los estrados de esta Subprocuraduría. ----------

En relación a lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciadas respectivas en las que se asentó lo siguiente: -

Día veintinueve de septiembre de dos mil catorce.----------

"(...) *Se observa el frente del predio* (...), *delimitado con tapiales metálicos* (...), *al exterior del predio se observa una retroexcavadora así como el letrero de obra con los datos de la construcción el cual señala "Manifestación de construcción Tipo B, Lic. No. V1MB/041/13,* (...) *Vigencia: 2 años 06/09/13 al 06/09/15, Ubicación Av. Secretaria de la Marina No. 524, Lomas de Chamizal C.P 05120, inmobiliaria y Constructora Anáhuac-Lerdo S.A de C.V", por encima de los tapiales metálicos se observan los trabajos de construcción relacionados con la excavación con una profundidad aproximada de 25m que se encuentra contenida con un talud de 90° aproximadamente observando en algunas partes la colocación de un aplanado a base de cemento y arena, en la parte posterior del predio* (...) *se observa cimbra habilitada para el desplante de muro de contención, al fondo de dicha excavación se observa una retroexcavadora así como alrededor de 13 trabajadores, materiales como piezas de andamios metálicos, rollos de alambre, herramientas para construcción y lámina galvanizada* (...) *somos atendidos por una persona del sexo masculino* (...) *quien se ostenta como el encargado de obra* (...) *nos muestra las documentales correspondientes al Registro de Manifestación*

de Construcción Tipo B o C con folio V1-MB/041/13 de fecha 6/Sep/2013 y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 30758-181-GARO12 (...)". ----------

Día trece de octubre de dos mil catorce.----------

"(...) *Se observa el frente del predio (...) delimitado por tapiales metálicos (...),al exterior del predio se observa una retroexcavadora así como el letrero de obra con los datos de la construcción el cual señala "Manifestación de construcción Tipo B, Lic. No. V1MB/041/13, (...) Vigencia: 2 años 06/09/13 al 06/09/15, Ubicación Av. Secretaria de la Marina No. 524, Lomas de Chamizal C.P 05120, inmobiliaria y Constructora Anáhuac-Lerdo S.A de C.V", por encima de los tapiales metálicos se observan los trabajos de construcción relacionados con la excavación con una profundidad aproximada de 25m que se encuentra contenida con un talud de 90° aproximadamente observando en algunas partes la colocación de un aplanado a base de cemento y arena, en la parte posterior del predio (...) se observa cimbra habilitada para el desplante de muro de contención el cual colinda con una zona densamente arbolada, al fondo de dicha excavación se observa una retroexcavadora y al alrededor de 20 trabajadores y materiales como piezas de andamios metálicos, rollos de alambre, herramientas para construcción y lámina galvanizada (...)".* ----------

Día veintidós de diciembre de dos mil catorce.----------

"(...) *Se observa un predio delimitado por dos tapiales de madera, (...), sobre los tapiales de madera se observan dos lonas, (...) y la otra corresponde al letrero de obra en la que se lee lo siguiente "Manifestación de Construcción Tipo B, Lic. No. V1-MB/041/13, Vigencia: dos años 06/09/13 al 06/09/15, (...); cabe señalar que en el tapial metálico se observan residuos de sellos en donde se alcanza a leer: "Por infringir las disposiciones contenidas en el reglamento de construcciones... por un resquicio de los tapiales se observa al interior del predio una excavación con una profundidad aproximadamente de 25 metros, contenida con un talud de 90 grados aproximadamente, observando del lado derecho como del izquierdo la colocación de un aplanado a base de cemento y arena en la parte posterior del predio se observa la etapa de cimbra la cual está habilitada para el desplante de un muro de contención, observando también trabajadores. Acto seguido se presenta una persona del sexo masculino (...) quien me informa que en el lugar se pretende construir departamentos (...) que están en la etapa de cimentación y en relación a los residuos de los sellos en los tapiales informa que fueron colocados por el área de funciones de Verificación Administrativa, adscritos a la Delegación Cuajimalpa en el mes de Noviembre por no contar con las medidas de protección civil (...) por ultimo mostro documental correspondiente al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con folio V1-MB/041/13 de fecha 6/sep/2013 y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 30758-181GARO12 (...)".*----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5681-2014 y PAOT-05-300/300-0053-201 de fecha veintiocho de octubre de dos mil catorce y nueve de enero de dos mil quince, respectivamente, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar si para el predio objeto de la denuncia, emitió Dictamen de Determinación de Límites de

Zonificación. En respuesta, a través de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1088/2014 y SEDUVI/CGDAU/DGDU/0130/2015 recibidos en fecha catorce de noviembre de dos mil catorce y seis de febrero de dos mil quince, respectivamente, dicha Dirección General, informó no haber localizado información relacionada con Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano para el predio objeto de denuncia. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5680-2014 de fecha veintiocho de octubre de dos mil catorce se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informar si cuenta con documentales en materia de construcción. En respuesta, a través de oficio DGODU/582/2014 recibido en fecha doce de noviembre de dos mil catorce dicha Dirección informó contar con lo siguiente: ---

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B No. V1-MB-/041/13 con vigencia del seis de septiembre de dos mil trece al seis de septiembre de dos mil quince, para la construcción de diez viviendas en cuatro niveles y tres sótanos con once cajones de estacionamiento, desplantándose 127.70 m², con una superficie total de construcción de 976.72 m², con un estacionamiento cubierto de 338.13 m^2un área libre de 72.30 m² (36.15%) y una superficie habitable bajo nivel de banqueta de 160.92 m^2. ----------

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial Folio V2/CANO/589/12 expedida el treinta de noviembre de dos mil doce, en la cual se señala que el predio colinda en su lindero oriente con barranca. ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 30758-181GARO12 expedido el dieciocho de septiembre de dos mil doce, en el cual se señala que aplica la zonificación HC/3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre). Asimismo, por localizarse en el tercer territorio, área delimitada entre el Anillo Periférico y el límite del Distrito Federal y el límite del suelo urbano, le aplica la zonificación directa H 4/20 (Habitacional, cuatro niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación N° 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular" (publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez) en donde el uso de suelo para la construcción de hasta doce viviendas con una superficie de 53.33 m^2 por vivienda con indivisos, para una superficie máxima de construcción de 640.00 m^2 está permitido. ----------

- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-5679-2014 y PAOT-05-300/300-0055-2015 de fechas veintiocho de octubre de dos mil catorce y nueve de enero de dos mil quince, respectivamente, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar si cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades y Corrida financiera para la aplicación de Norma General de Ordenación No. 26. En respuesta, a través de oficio SEDUVI/DGAU/3905/2015 recibido en fecha cuatro de marzo de dos mil quince la Dirección General del

Registro de los Planes y Programas de esa Dirección General informó contar, entre otras, con las siguientes documentales: ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 30758-181GARO12 expedido el dieciocho de septiembre de dos mil doce, en el cual se señala que aplica la zonificación HC/3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre). Asimismo, por localizarse en el tercer territorio, área delimitada entre el Anillo Periférico y el límite del Distrito Federal y el límite del suelo urbano, le aplica la zonificación directa H 4/20 (Habitacional, cuatro niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación N° 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular" (publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez) en donde el uso de suelo para la construcción de hasta doce viviendas con una superficie de 53.33 m^2 por vivienda con indivisos, para una superficie máxima de construcción de 640.00 m^2 está permitido. ----------

- Corrida financiera en la cual se señala la construcción de doce viviendas, donde el precio de venta por vivienda será de $682,514.00. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5678-2014 y PAOT-05-300/300-0052-2015 de fecha veintiocho de octubre de dos mil catorce y nueve de enero de dos mil quince, respectivamente, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaria del Medio Ambiente del Distrito Federal informar cuenta con autorización en materia de Impacto Ambiental para el predio objeto de la denuncia. En respuesta, a través de oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/012714/2014 y SEDEMA/DGRA/DEIA/001263/2015 recibido en fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce y dieciocho de febrero de dos mil quince, respectivamente, dicha Dirección General informó no contar con antecedente alguno de autorización en materia de impacto ambiental. ----------

En fecha cinco de enero de dos mil quince, personal adscrito a esta Subprocuraduría levantó una razón en la que se asentó haber realizado consulta a las direcciones electrónicas www.mitula.com.mx y www.inmuebles24.com.mx en las que se encontró la venta de departamentos en el predio objeto de la denuncia, a precio de $2,500,000.00 ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-0057-2015 de fecha nueve de enero de dos mil quince, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaria el Medio Ambiente del Distrito Federal llevar a cabo las acciones de inspección en materia de impacto ambiental por la construcción colindante con la barranca denominada Milpa Vieja. Al respecto, a la fecha de emisión de la presente resolución esta Subprocuraduría no se ha visto beneficiada con respuesta alguna a la solicitud realizada. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-0056-2015 de fecha nueve de enero de dos mil quince, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda instrumentar las acciones legales para dejar sin efectos el Certificado Único de Uso de Suelo folio 30758-181GARO12, toda vez que se ofrecen los departamentos excediendo el costo establecido por la Norma General de

Ordenación No. 26. En respuesta, a través de oficio SEDUVI/DGAJ/DSJ/273/2015 recibido en fecha cinco de febrero de dos mil quince, la Dirección de Servicios Jurídicos de esa Dirección General, solicitó remitir copia certificada del expediente en cuestión, con la finalidad de contar con elementos suficientes para promover alguna de las acciones prevista en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; al respecto, esta Subprocuraduría remitió las copias solicitadas mediante oficio PAOT-05-300/300-0762-2015 de fecha dieciséis de febrero de dos mil quince. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-0054-2015 de fecha nueve de enero de dos mil quince se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Recursos Naturales y Áreas Protegidas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informar si cuenta con antecedentes y/o autorización para llevar a cabo trabajos de poda y/o derribo de árboles. En respuesta, a través de oficio DERNyAP/063/01/2015 recibido en fecha veintiséis de enero de dos mil quince, esa Dirección informó no contar con registro alguno de solicitud para derribo de árboles en el predio en cuestión; por lo tanto, efectuó visita al predio observando que sólo existe un árbol de la especie Liquidámbar de aproximadamente 12 m de altura con 0.18 m de diámetro de tronco apostado en la parte frontal del inmueble citado. ----------

En fecha veintitrés de marzo de dos mil quince, personal adscrito a esta Subprocuraduría levantó una razón en la que se asentó que se consultaron diversas direcciones electrónicas, encontrando diversos precios de los departamentos ubicados en el predio en cuestión se ofertan desde $2,500,000.00 a $4,500,000.00 con acabados de lujo y una superficie de 60 m^2 y 150 m^2; las direcciones consultadas fueron http://www.metroscubicos.com/detalle/distrito-federal/cuajimalpa-de-morelos/en-venta/calle-av-secretaria-de-la-marina-colonia-lomas-del-chamizal/2001344434?alphakey=US0018V02CQ3&pos=&&s, http://www.metroscubicos.com/detalle/distrito-federal/cuajimalpa-de-morelos/en-venta/calle-av-secretaria-de-la-marina-colonia-lomas-del-chamizal/2001344435?alphakey=US0018V02CQ4&pos=&&s, http://mx.mudatehoy.com/casa/exclusivo-departamento-de-150m2/80582 y http://www.inmuebles24.com/propiedades/exclusivo-departamento-de-60-m2-50580512.html. ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/320-540-2014, PAOT-05-300/320-539-2015 y PAOT-05-300/320-113-2015 de fechas dos de diciembre de dos mil catorce y diez de marzo de dos mil quince, respectivamente, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes de los expedientes al rubro citado sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este Organismo Descentralizado en atención a sus escritos de denuncia; dichos informes se notificaron el dos de diciembre de dos mil catorce mediante cedula de notificación; así como, el tres de diciembre de dos mil catorce y once de marzo de dos mil quince vía correo electrónico y en los estrados de esta Subprocuraduría. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación se refieren a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo, construcción y derribo de árboles por la obra que se lleva a cabo en el predio ubicado en Avenida Secretaría de Marina número 524, Colonia Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos; por lo que, de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables. --------

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 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. ----------

Del Uso de Suelo

La Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal, dispone en su artículo 43, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. ----------

En su artículo 3 fracción XXV y XXVI y 48 de la Ley en cita, señala que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal y por su parte el Programa Parcial de Desarrollo Urbano es el que establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares; y el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamiento humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. ----------

Al respecto, de la consulta realizada al plano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos se desprende que el predio ubicado en Avenida Secretaría de Marina número 524, Colonia Lomas de Chamizal le aplica la zonificación HC 3/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, tres niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido. ----------

Aunado a lo anterior de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó contar con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30758-181GARO12 expedido el dieciocho de septiembre de dos mil doce, en el cual se señala que aplica la zonificación HC/3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre). Asimismo, por localizarse en el tercer territorio (área delimitada entre el Anillo Periférico y el límite del Distrito Federal y el límite del suelo urbano), le aplica la zonificación directa H 4/20 (Habitacional, cuatro niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación N° 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular" (publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez) en donde el uso de suelo para la construcción de hasta doce viviendas con una superficie de 53.33 m^2 por vivienda con indivisos, para una superficie máxima de construcción de 640.00 m^2 está permitido. ----------

En este sentido, la Norma de Ordenación General número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular" (publicada en el diez de agosto de dos mil diez en la Gaceta Oficial del Distrito Federal) es aplicable a la construcción de viviendas cuyo precio final de venta sea de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (vsma); por lo que se determinan 3 zonificaciones directas determinándose el número de niveles y el área libre mínima por territorios, siendo que el predio objeto de la denuncia se encuentra en el tercer territorio, que comprende el área entre el Anillo Periférico y el límite del Distrito Federal, otorgándole una zonificación directa H 4/20. ----------

Finalmente, dicha Norma establece que según el caso y de la evaluación que haga la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, si el proyecto de vivienda no cumple con los requisitos establecidos por la Norma, deberá entonces cumplir con la zonificación establecida en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, o bien, de oficio reconocerse la anulabilidad o declararse la nulidad del acto vía administrativa y revocar el certificado de zonificación y/o la manifestación de construcción respectiva. El precio final deberá comprobarse previo a la obtención del uso del suelo vía la corrida financiera correspondiente. En caso de no cumplirse el precio final, procederá la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la presente norma. ----------

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, remitió copia simple de la Corrida Financiera presentada por el particular para la aplicación la Norma de Ordenación General número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", en la cual se señala que el precio de venta de la vivienda será de $682,514. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta de las direcciones electrónicas http://www.metroscubicos.com/detalle/distrito-federal/cuajimalpa-de-morelos/en-venta/calle-av-secretaria-de-la-marina-colonia-lomas-del-chamizal/2001344434?alphakey=US0018V02CQ3&pos=&&s, http://www.metroscubicos.com/detalle/distrito-federal/cuajimalpa-de-morelos/en-venta/calle-av-secretaria-de-la-marina-colonia-lomas-del-chamizal/2001344435?alphakey=US0018V02CQ4&pos=&&s, http://mx.mudatehoy.com/casa/exclusivo-departamento-de-150m2/80582 y http://www.inmuebles24.com/propiedades/exclusivo-departamento-de-60-m2-50580512.html; relacionadas con el predio objeto de la denuncia, en las cuales se hace referencia a departamentos de lujo con superficies de 60 m^2 y 150 m^2 a precios de $2,500,000.00 y $4,500,000.00. ----------

Lo anterior, se hizo de conocimiento de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para que instrumentara las acciones legales necesarias tendientes a dejar sin efecto el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30758-181GARO12; por lo cual dicha Dirección solicitó a esta Subprocuraduría copias certificadas del expediente al rubro citado con la finalidad de contar con elementos suficientes para promover alguna de las acciones prevista en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató una excavación de aproximadamente 25 metros de profundidad, contenida

con un talud de 90° aproximadamente; observando la colocación de un aplanado a base de cemento y arena en las colindancias; así como la cimbra para el desplante de un muro de contención. ----------

En virtud de lo anterior, el predio objeto de la denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30758-181GARO12 expedido el dieciocho de septiembre de dos mil doce, en el cual se señala que aplica la zonificación directa H 4/20 (Habitacional, cuatro niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación N° 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular" (publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez) en donde el uso de suelo para la construcción de hasta doce viviendas con una superficie de 53.33 m^2 por vivienda con indivisos, para una superficie máxima de construcción de 640.00 m^2 está permitido; sin embargo, el proyecto de vivienda no cumple con los requisitos especificados en dicha Norma, toda vez que mediante corrida financiera el particular señaló que el precio final de la vivienda sería de $682,514.00, pero esta Subprocuraduría cuenta con información en la que se constata que los departamentos se ofertan a precios de $2,500,000.00 y $4,500,000.00. -------

En este sentido, considerando que el proyecto no cumple con los requisitos de aplicación de la Norma de Ordenación General N° 26, al predio objeto de denuncia le corresponde apegarse a la zonificación HC 3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, y no así a la zonificación H 4/20 (Habitacional, cuatro niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre) que le permite el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30758-181GARO12 expedido el dieciocho de septiembre de dos mil doce; por lo tanto corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y desarrollo urbano, con la finalidad de que la obra que se realiza en el predio objeto de la denuncia se apegue a la zonificación HC 3/30, informando a esta Entidad de las acciones realizadas. ----------

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar a esta Entidad de las acciones legales iniciadas para dejar sin efecto el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30758-181GARO12 expedido el dieciocho de septiembre de dos mil doce; toda vez que los departamentos exceden el costo especificado en la corrida financiera y por lo tanto incumple los requisitos de la Norma General de Ordenación N° 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular". ----------

De la construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberá registrar la Manifestación de Construcción correspondiente; asimismo, el artículo 57 de dicho Reglamento prevé que las excavaciones o

cortes cuya profundidad sea mayor de un metro se encuentran reguladas por la Licencia de Construcción Especial. ----------

Asimismo, el artículo 48 del Reglamento en cita prevé que para registrar la manifestación de construcción de una obra, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. La misma autoridad entregará al interesado la manifestación de construcción registrada y una copia del croquis o los planos y demás documentos técnicos con sello y firma original, a partir de ese momento el interesado podrá iniciar la construcción. ----------

De conformidad con el artículo 50 de dicho Reglamento, una vez registrada la manifestación de construcción, la autoridad revisará los datos y documentos ingresados y verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. ----------

Asimismo, el artículo 248 fracción V, VI y VII del Reglamento en mención, prevé que la clausura, parcial o total, revocación y nulidad son sanciones por infracciones a el multicitado Reglamento; aunado a lo anterior, el artículo 249 fracción IV y VII establece que independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias, la autoridad competente procederá a clausurar las obras o instalaciones en ejecución cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en el resultado del Sistema de Información Geográfica, en el Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Específico, o el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, así como cuando la obra se ejecute sin licencia de construcción especial. ----------

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató una excavación de aproximadamente 25 metros de profundidad, contenida con un talud de 90° aproximadamente; observando la colocación de un aplanado a base de cemento y arena en las colindancias; así como la cimbra para el desplante de un muro de contención; al momento de las diligencias se observó personal laborando así como un letrero en el cual se indican los siguientes datos "(...) *Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con folio V1-MB/041/13 de fecha 6/sep/2013 y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 30758-181GARO12* (...)". ----------

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informó contar con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B No. V1-MB-/041/13 con vigencia del seis de septiembre de dos mil trece al seis de septiembre de dos mil quince, para la construcción de diez viviendas en cuatro niveles y tres sótanos con once cajones de estacionamiento, desplantándose 127.70 m², con una superficie total de construcción de 976.72 m² de los cuales 338.13 m^2 corresponde a un estacionamiento cubierto, un área libre de 72.30 m² (36.15%) y una superficie habitable bajo nivel de banqueta de 160.92 m^2, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial Folio V2/CANO/589/12 expedida el treinta de noviembre de dos mil doce, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 30758-181GARO12 expedido el dieciocho de septiembre de dos mil doce y Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. ----------

En este sentido, el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B No. V1-MB-/041/13 con vigencia del seis de septiembre de dos mil trece al seis de septiembre de dos mil quince fue tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 30758-181GARO12 expedido el dieciocho de septiembre de dos mil doce en el cual se señala la aplicación de la zonificación directa H 4/20 que le concede la Norma General de Ordenación N° 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular" (publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez); siendo que uno de los requisitos para la aplicación de dicha norma es que el precio final de venta de la vivienda sea de 20 a 30 veces el salario mínimo anualizado, el cual deberá de comprobarse a través de la corrida financiera correspondiente; y en caso de no cumplirse con dicho precio, procederá la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la Norma en mención. ----------

En virtud de lo anterior, de la corrida financiera presentada para el trámite del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 30758-181GARO12 al amparo de la Norma General de Ordenación N° 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular" se desprende que el precio final de venta de la vivienda es de $682,514.00; sin embargo, de la consulta realizada a diversas páginas electrónicas se constató que en el predio objeto de la denuncia se ofertan departamentos de lujo a precios de $2,500,000.00 y $4,500,000.00; por lo tanto, las viviendas en proceso de obra no justifican la aplicación de la mencionada Norma, toda vez que exceden el costo final de venta. -

Asimismo, considerando que el proyecto no cumple con los requisitos de aplicación de la Norma de Ordenación General N° 26, al predio objeto de denuncia le corresponde apegarse a la zonificación HC 3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, y no así a la zonificación H 4/20 (Habitacional, cuatro niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre) que le permite el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30758-181GARO12 expedido el dieciocho de septiembre de dos mil doce; por lo tanto, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos instrumentar visita de verificación en materia de construcción, con la finalidad de que la obra no rebase los tres niveles de construcción; informando a esta Subprocuraduría de las acciones realizadas. ----------

Aunado a lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en coordinación con la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos; instrumentar las acciones necesarias para dejar sin efecto el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B No. V1-MB-/041/13 con vigencia del seis de septiembre de dos mil trece al seis de septiembre de dos mil quince; toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 30758-181GARO12 utilizado para el trámite de dicho Registro, no cumple con los requisitos establecidos por la Norma General de Ordenación número 26, misma que señala que de no cumplirse el precio final de venta, procederá la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la Norma en mención; informando a esta Subprocuraduría de las acciones realizadas al respecto. ----------

Del derribo de arboles

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal establece en su artículo 118 que para realizar la poda, derribo o trasplante de árboles se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva. La delegación podrá autorizar el derribo, poda o trasplante de árboles, ubicados en bienes de dominio público o en propiedades de particulares; asimismo, la autorización a que se refiere deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la delegación correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda o trasplante de árboles. ----------

Asimismo, en el artículo 120 Bis de la Ley en cita, se prevé que las acciones de inspección e imposición de medidas de seguridad, correctivas o de urgente aplicación y sanciones, respecto a las disposiciones previstas en el capítulo sobre poda, derribo y trasplante de árboles, corresponden a las Delegaciones Políticas en su respectiva circunscripción territorial, sin perjuicio de las atribuciones conferidas a otras autoridades por cuestiones diversas. ----------

Por otra parte, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas, morales de carácter público o privado, autoridades, y en general todos aquellos que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en el Distrito Federal. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de hechos en el predio objeto de la denuncia, sin constatar actividades de poda o derribo de arbolado. ----------

Sin embargo, en fecha cinco de enero de dos mil quince, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta al programa Google Earth en el cual se observó que en junio de dos mil catorce existían dos árboles sobre la acera del predio objeto de la denuncia, siendo que posteriormente en octubre del mismo año uno de estos árboles fue derribado. ----------

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección Ejecutiva de Recursos Naturales y Áreas Protegidas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos mediante oficio DERNyAP/063/2015 informó no contar con solicitud alguna para el derribo de árboles en el predio objeto de la denuncia; por tanto, efectuó visita al predio observando que sólo existe un árbol de la especie Liquidámbar de aproximadamente 12 m de altura con 0.18 m de diámetro de tronco apostado en la parte frontal del inmueble citado. ----------

En virtud de lo anterior, corresponde dicha Dirección Ejecutiva realizar las acciones necesarias para que el propietario y/o poseedor del predio objeto de la denuncia realice la restitución correspondiente por el árbol derribado, de conformidad con la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012; toda vez que previamente no contó con la autorización necesaria; informando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. ----------

Del impacto ambiental

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal prevé en el artículo 44 que la evaluación de impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la autoridad evalúa los efectos sobre el ambiente y los recursos naturales pueden generar la realización de obras dentro del territorio del Distrito Federal, a fin de evitar o reducir al mínimo efectos negativos sobre el ambiente, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales; siendo que existen diversas modalidades para la evaluación del impacto ambiental; asimismo, el artículo 47 establece que la autorización en materia de impacto ambiental se deberá de obtener previamente al inicio de cualquier obra o actividad, la cual se presenta ante la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. ----------

En este sentido, de conformidad con el artículo 46 de dicha Ley, las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren autorización de impacto ambiental previo a la realización de las mismas; cuando se encuentren en el supuesto señalado en la fracción IV inciso A para obras y actividades dentro de suelo urbano que colinden con áreas de valor ambiental. ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 60 de la Ley en comento dispone que la persona que construya una obra nueva sin contar previamente con la autorización de impacto ambiental respectiva, estará obligada a reparar los daños ambientales que con tal motivo hubiere causado a los recursos naturales o al ambiente, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones respectivas; en este sentido, los promoventes de las obras que hayan iniciado sin contar con la autorización en materia de impacto ambiental deberán presentar ante la Secretaría el estudio de daño ambiental con la finalidad de que se dictamine, de conformidad con el artículo 224 Bis de dicha Ley. ----------

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató una excavación de aproximadamente 25 metros de profundidad, contenida con un talud de 90° aproximadamente; observando la colocación de un aplanado a base de cemento y arena en las colindancias; así como la cimbra para el desplante de un muro de contención; al momento de las diligencias se observó personal laborando asi como un letrero en el cual se indican los siguientes datos "(...) *Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con folio V1-MB/041/13 de fecha 6/sep/2013 y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 30758-181GARO12* (...)"; cabe señalar que dicha obra colinda con una zona densamente arbolada. ----------

Al respecto, es de señalar que la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/589/12 expedida en fecha treinta de noviembre de dos mil doce se desprende que el predio objeto de la denuncia colinda en su lindero oriente con barranca; en este sentido, es de mencionar que la barranca colindante con el predio es el Área de Valor Ambiental denominada "Milpa Vieja" la cual fue decretada el primero de diciembre de dos mil once. ----------

En este sentido, de la documentales que obran en el expediente al rubro citado, mediante oficios SEDEMA/DGRA/DEIA/012714/2014 y SEDEMA/DGRA/DEIA/001263/2015 la Dirección General de

Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informó no contar con antecedente alguno de autorización en materia de impacto ambiental para el predio objeto de la denuncia; en razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de dicha Secretaría instrumentar acciones de inspección, toda vez que no existe autorización en materia de impacto ambiental y se están llevando a cabo trabajos de construcción en un predio colindante con el Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca a la denominada "Milpa Vieja" sin que a la fecha de emisión de la presente resolución, esta Subprocuraduría haya recibido respuesta alguna. ----------

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informar el resultado de la visita de inspección solicitada en materia de impacto ambiental, toda vez que las obras desarrolladas se iniciaron sin contar con la autorización de impacto ambiental correspondiente, por tratarse de una obra colindante con el Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca a la denominada "Milpa Vieja"; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, incluyendo la reparación de los daños ambientales que se hubieren causado de conformidad con el artículo 60 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, informando a esta Entidad de las acciones realizadas al respecto. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que:--

- Al predio ubicado en Avenida Secretaría de Marina número 524, Colonia Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos le corresponde la zonificación HC 3/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, tres niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. ----------

- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó contar con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30758-181GARO12 expedido el dieciocho de septiembre de dos mil doce, en el cual se señala que aplica la zonificación HC 3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre). Asimismo, le aplica la zonificación directa H 4/20 (Habitacional, cuatro niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación N° 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular" (publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez) en donde el uso de suelo para la construcción de hasta doce viviendas con una superficie de 53.33 m^2 por vivienda con indivisos, para una superficie máxima de construcción de 640.00 m^2 está permitido. ---

- De las documentales que obran en el expediente, se cuenta con copia simple de la Corrida Financiera presentada por el particular para la aplicación la Norma de Ordenación General número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", en la cual se señala que el precio final de venta de la vivienda será de $682,514; sin embargo, en

diversas páginas web consultadas se constató que los departamentos construidos en el predio objeto de la denuncia se ofertan a precios de $2,500,000.00 y $4,500,000.00. ----------

- Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y desarrollo urbano, con la finalidad de que la obra que se realiza en el predio objeto de la denuncia se apegue a la zonificación HC 3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), la cual le corresponde de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos y no así a la zonificación H 4/20 (Habitacional, cuatro niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre) que le permite el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30758-181GARO12; toda vez, que no cumple con los requisitos de aplicación de la Norma de Ordenación General N°26, por cuanto hace al precio final de venta de la vivienda. ----------

- Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar a esta Entidad de las acciones legales iniciadas para dejar sin efecto el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30758-181GARO12 expedido el dieciocho de septiembre de dos mil doce; toda vez que los departamentos exceden el costo especificado en la corrida financiera y por lo tanto, incumple los requisitos de la Norma General de Ordenación N° 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular". ----------

- Derivado de los reconocimientos de hechos realizados se constató una excavación de aproximadamente 25 metros de profundidad, contenida con un talud de 90° aproximadamente; observando la colocación de un aplanado a base de cemento y arena en las colindancias; así como la cimbra para el desplante de un muro de contención; al momento de las diligencias se observó personal laborando así como un letrero en el cual se indican los siguientes datos "(...) *Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con folio V1-MB/041/13 de fecha 6/sep/2013 y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 30758-181GARO12* (...)"; cabe señalar que dicha obra colinda con una zona densamente arbolada. ----------

- La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B No. V1-MB-/041/13 con vigencia del seis de septiembre de dos mil trece al seis de septiembre de dos mil quince, para la construcción de diez viviendas en cuatro niveles y tres sótanos con once cajones de estacionamiento, desplantándose 127.70 m², con una superficie total de construcción de 976.72 m² de los cuales 338.13 m^2 corresponde a un estacionamiento cubierto, un área libre de 72.30 m² (36.15%) y una superficie habitable bajo nivel de banqueta de 160.92 m^2, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial Folio V2/CANO/589/12 expedida el treinta de noviembre de dos mil doce, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 30758-181GARO12 expedido el dieciocho de septiembre de dos mil doce y Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. ----------

- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en coordinación con la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos; instrumentar las acciones necesarias para dejar sin efecto el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B No. V1-MB-/041/13 con vigencia del seis de septiembre de dos mil trece al seis de septiembre de dos mil quince; toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 30758-181GARO12 utilizado para el trámite de dicho Registro, incumple con los requisitos establecidos por la Norma General de Ordenación número 26, misma que señala que de no cumplirse el precio final de venta, procederá la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la Norma en mención. ----------

- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos instrumentar visita de verificación en materia de construcción, con la finalidad de que la obra no rebase los tres niveles de construcción; toda vez que al no cumplir con los requisitos de la Norma de Ordenación General N° 26 deberá de apegarse a la zonificación HC 3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre); informando a esta Subprocuraduría de las acciones realizadas. ----------

- En fecha cinco de enero de dos mil quince, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta al programa Google Earth en el cual se observó que en junio de dos mil catorce existían dos árboles sobre la acera del predio objeto de la denuncia, siendo que posteriormente en octubre del mismo año uno de estos árboles fue derribado; al respecto, la Dirección Ejecutiva de Recursos Naturales y Áreas Protegidas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informó no contar con solicitud alguna para el derribo de árboles en el predio en cuestión; por tanto, efectuó visita al predio observando que sólo existe un árbol de la especie Liquidámbar de aproximadamente 12 m de altura con 0.18 m de diámetro de tronco apostado en la parte frontal del inmueble citado. ---------

- Corresponde la Dirección Ejecutiva de Recursos Naturales y Áreas Protegidas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos realizar las acciones necesarias para que el propietario y/o poseedor del predio objeto de la denuncia realice la restitución correspondiente por el árbol derribado, de conformidad con la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012; toda vez que previamente no contó con la autorización necesaria. ----------

- El predio objeto de la denuncia se encuentra colindante en el lindero oriente con el Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca a la denominada "Milpa Vieja"; por lo tanto, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informar si cuenta con antecedentes de autorización en materia de impacto ambiental; a lo cual respondió no contar con autorización alguna. ----------

- Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informar el resultado de la visita de inspección solicitada en materia de impacto ambiental, toda vez que las obras desarrolladas se iniciaron sin contar con la autorización de impacto ambiental correspondiente, por tratarse de una obra colindante con el Área de Valor

Ambiental con categoría de Barranca a la denominada "Milpa Vieja"; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, incluyendo la reparación de los daños ambientales que se hubieren causado de conformidad con el artículo 60 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal. ----------

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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- Al predio ubicado en Avenida Secretaría de Marina número 524, Colonia Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos le corresponde la zonificación HC 3/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, tres niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos; asimismo, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30758-181GARO12 expedido el dieciocho de septiembre de dos mil doce, en el cual se señala que le aplica la zonificación directa H 4/20 (Habitacional, cuatro niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación N° 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular" (publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez) en donde el uso de suelo para la construcción de hasta doce viviendas con una superficie de 53.33 m^2 por vivienda con indivisos, para una superficie máxima de construcción de 640.00 m^2 está permitido. ----------

SEGUNDO.- Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar a esta Entidad de las acciones legales iniciadas para dejar sin efecto el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30758-181GARO12 expedido el dieciocho de septiembre de dos mil doce; toda vez que los departamentos exceden el costo especificado en la corrida financiera y por lo tanto, incumple los requisitos de la Norma General de Ordenación N° 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular". ----------

TERCERO.- Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y desarrollo urbano, con la finalidad de que la obra que se realiza en el predio objeto de la denuncia se apegue a la zonificación HC 3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), la cual le corresponde de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos y no así a la zonificación H 4/20 (Habitacional, cuatro niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre) que le permite el

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30758-181GARO12; toda vez, que no cumple con los requisitos de aplicación de la Norma de Ordenación General N°26, por cuanto hace al precio final de venta de la vivienda; informando a esta Entidad de las acciones realizadas. ----------

CUARTO.- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en coordinación con la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos; instrumentar las acciones necesarias para dejar sin efecto el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B No. V1-MB-/041/13 con vigencia del seis de septiembre de dos mil trece al seis de septiembre de dos mil quince; toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 30758-181GARO12 utilizado para el trámite de dicho Registro, incumple con los requisitos establecidos por la Norma General de Ordenación número 26, misma que señala que de no cumplirse el precio final de venta, procederá la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la Norma en mención; informando a esta Subprocuraduría de las acciones realizadas al respecto. ----------

QUINTO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos instrumentar visita de verificación en materia de construcción, con la finalidad de que la obra no rebase los tres niveles de construcción; toda vez que al no cumplir con los requisitos de la Norma de Ordenación General N° 26 deberá de apegarse a la zonificación HC 3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre); informando a esta Subprocuraduría de las acciones realizadas. ----------

SEXTO.- Corresponde la Dirección Ejecutiva de Recursos Naturales y Áreas Protegidas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos realizar las acciones necesarias para que el propietario y/o poseedor del predio objeto de la denuncia realice la restitución correspondiente por el árbol derribado, de conformidad con la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012; toda vez que previamente no contó con la autorización necesaria; informando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. ----------

SÉPTIMO.- Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informar el resultado de la visita de inspección solicitada en materia de impacto ambiental, toda vez que las obras desarrolladas se iniciaron sin contar con la autorización de impacto ambiental correspondiente, por tratarse de una obra colindante con el Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca a la denominada "Milpa Vieja"; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, incluyendo la reparación de los daños ambientales que se hubieren causado de conformidad con el artículo 60 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, informando a esta Entidad de las acciones realizadas al respecto. ----------

OCTAVO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

NOVENO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. ----------

DÉCIMO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección Ejecutiva de Recursos Naturales y Áreas Protegidas, todas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal; para los efectos procedentes de acuerdo al resultado de las conclusiones de la presente Resolución. ----------

Así lo proveyó y firma por cuadruplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. --

Con fundamento en el artículo 57 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, por ausencia temporal del Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial firma la Lic. Magaly Retana Roa en su carácter de Directora de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial.

C.c.p.- Lic. Miguel Angel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento mediante correo electrónico.

CMRR/MBC/RMGG