RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta y uno de agosto de dos mil once. ----------

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 X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-1073-SOT-493, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha treinta y uno de mayo de dos mil once, una persona que en apego a los artículos 38 y 39 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales sean considerados públicos, ratificando ante este organismo descentralizado la denuncia presentada el mismo día, mes y año, mediante el cual señala que en el predio ubicado en Calle Esfuerzo número 32, Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán, existe una construcción presumiblemente sin los permisos y autorizaciones correspondientes y presunto derribo de árboles. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-2927-2011 de fecha nueve de junio del dos mil once, admitió a trámite la denuncia respecto a la presunta irregularidad en materia de impacto urbano y afectación al arbolado por la construcción en el predio ubicado en Calle Esfuerzo número 32, Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2011-1073-SOT-493; el acuerdo se notificó a la persona denunciante vía correo electrónico el día catorce de junio de dos mil once. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-2927-2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Calle Esfuerzo número 32, Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán, a efecto de realizar un reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la cual se hace constar, entre otros, lo siguiente: ----------

> **Acta de fecha quince de junio de dos mil once.** "(...) *desde el espacio público* (...) *se observa un predio de grandes dimensiones con el No. 32 de la Calle Esfuerzo, se observa una manta colocada en el predio contiguo, la cual dice: "No a la construcción de condominios dentro del Pueblo de Santa Úrsula Coapa, exigimos respeto a los usos y costumbres del Pueblo".* ----------
> (...) *Se camina por callejón Esfuerzo, donde continua el predio No. 46 de esa misma calle* (...) *se aprecian varios automóviles dentro de la casa, al parecer deshabitada por lo que se cree que este predio funcione como estacionamiento y/o pensión, no se logra ver si desde este predio hay conexión con el No. 32 de Calle Esfuerzo* (...) *se procede a tocar al No. 32* (...) *pudiéndose observar una vivienda a su interior, así como una barda que divide a los predios con el No.32 y 46, no se puede observar si hay paso hacia el predio No. 46, ya que tampoco se puede observar hasta donde termina el predio con el No. 32 de la Calle Esfuerzo.* ----------

www.paot.org.mx

Al momento de la presente diligencia no se observan los inicios para los trabajos de construcción de algún conjunto habitacional, ni trabajadores al interior del predio (...) Desde el espacio público y hasta donde se alcanza a observar, no se constata derribo de arbolado. (...)". ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-2928-2011, de fecha nueve de junio del dos mil once, esta Subprocuraduría notificó al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio ubicado en Calle Esfuerzo No. 32, Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán, lo relativo a la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones que debe cumplir en materia de construcción, impacto urbano y derribo de árboles. ----------

El veintiuno de junio de dos mil once, personal adscrito a esta unidad administrativa consultó el sistema de información geográfica ubicado en la página Web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, desprendiéndose que al predio relacionado con los hechos denunciados le corresponde la zonificación H 2/30/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Muy Baja - 1 vivienda por cada 200 m^2 de la superficie total del terreno de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. ----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-3300-2011 de fecha veintidós de junio de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informara si cuenta con Manifestación de Construcción, Certificado de Uso de Suelo, Constancia de Alineamiento y Número Oficial y Memoria Descriptiva del Proyecto, así como Licencia de fusión en donde se encuentre inmerso el predio localizado en Calle Esfuerzo No. 32, Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, en esa demarcación, igualmente si existe registro y/o autorización para el retiro de árboles. ----------

Adicionalmente, mediante los oficios números PAOT-05-300/300-3747-2011 y PAOT-05-300/300-4339-2011 de fechas once de julio y dos de agosto, ambos de dos mil once, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informar si cuenta con Manifestación de Construcción, Certificado de Uso de Suelo, Constancia de Alineamiento y Número Oficial y Memoria Descriptiva del Proyecto, así como Licencia de fusión en donde se encuentre inmerso el predio localizado en Calle Esfuerzo No. 26 (antes 32), Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, en esa demarcación, igualmente si existe registro y/o autorización para el retiro de árboles. ----------

Al respecto, el tres de agosto del dos mil once se recibió el oficio DGOSDU/6256/2011 de fecha veintisiete de julio del año en curso, mediante el cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó lo que a continuación se transcribe: ----------

"(...) *Únicamente se localizó el antecedente consistente en solicitud de Constancia de Alineamiento y Número Oficial, del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, de fecha veintiocho de octubre de dos mil diez, al cual le correspondió el número de folio OB/2691/2010; trámite que fue prevenido mediante oficio DGOSDU/7642/2010, de fecha uno de noviembre de dos mil diez, y con fecha veintitrés de febrero de dos mil once, se concluyo mediante el Acuerdo de Caducidad correspondiente, por falta de impulso del interesado. (...)".* ----------

Asimismo, adjunto al documento anteriormente citado se recibió en esta Subprocuraduría copia simple de la siguiente documentación: ----------

- Acuse de recibo para la expedición de constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con folio OB/2691/2010, de fecha veintiocho de octubre de dos mil diez. ----------
- Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio OB/2691, de fecha veintiocho de octubre de dos mil diez. ----------

- Oficio No. DGOSDU/7642/2010, de fecha primero de noviembre de dos mil diez, emitido por el Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán. ----------
- Acuerdo de Caducidad de fecha veintitrés de febrero de dos mil once, emitido por el Director General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán. ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-3301-2011 de fecha veintidós de junio de dos mil once, se solicitó al Director General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, informara si cuenta con antecedentes en sus registros respecto de algún proyecto constructivo en el predio ubicado en Calle Esfuerzo No. 32, Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán, que este dentro de los proyectos apoyados o desarrollados por esa institución. ----------

Al respecto, el veintiocho de julio del dos mil once se recibió el oficio DG/000528/2011 de fecha dieciocho del mismo mes y año, mediante el cual el Director General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, informó lo que a continuación se transcribe: ----------

"(...) *Al respecto, hago de su conocimiento, que en nuestro registro se cuenta con un Proyecto Ejecutivo en proceso de revisión, que cuenta con 53 viviendas y 35 cajones de estacionamiento, en un terreno de 1,735.25 m^2.* (...)". ----------

Asimismo, adjunto al documento anteriormente citado se recibió en esta Subprocuraduría copia simple de la siguiente documentación: ----------

- Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio OB/2462, con sello de recepción de la ventanilla única de la Delegación Coyoacán de fecha ocho de octubre de dos mil ocho. --------
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial expedido por la Delegación Coyoacán, con folio VU/2462, de fecha veintitrés de octubre de dos mil ocho. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio No. 57802-181COAL10, de fecha de expedición dieciocho de octubre de dos mil diez. ----------
- Oficio No. 1012254, de fecha veinticinco de octubre de dos mil diez, emitido por la Dirección General de Administración Urbana adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. --------
- Contrato de Fideicomiso entre el Instituto de Vivienda del Distrito Federal y Banca Afirme S.A., de fecha dieciseis de diciembre de dos mil diez. ----------

Con fecha cuatro de julio de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que informara si se expidió algún certificado de uso de suelo para el predio localizado en Calle Esfuerzo No. 32, Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán. ----------

En razón de lo anterior, el cuatro de julio de dos mil once, se recibió el comunicado con folio interno 1970 mediante el cual la Dirección General de Administración Urbana informó "(...) *que se localizó lo siguiente:* ----------

- *Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades, folio TOJO7210308, año 2008, fecha de expedición 19 de diciembre de 2008.* ----------
- *Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 43328-181NIJO10, año 2010, fecha de expedición 11 de agosto de 2010.* ----------
- *Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 57802-181COAL10, año 2010, fecha de expedición 18 de octubre de 2010.* (...)".----------

Anexando copia simple de dicha documentación. ----------

Al respecto, el seis de julio de dos mil once, se presentó ante esta Unidad Administrativa un escrito, mediante el cual la C. Blanca Estela Aguilar Aguilar en su calidad de denunciante, presenta once fotografías y un CD de las mismas para que estas sean incluidas en el expediente. ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-4338-2011 de fecha dos de agosto de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaria del Medio Ambiente, que informara si los trabajos de construcción llevados a cabo en el inmueble ubicado en Calle Esfuerzo No. 26 (antes 32), Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán, cuentan con autorización de impacto ambiental. ----------

Al respecto, el veintitrés de agosto del dos mil once se recibió el oficio SMA/DGRA7DEIA/005388/2011 de fecha dieciocho del mismo mes y año, mediante el cual el Director General de Regulación Ambiental, informó lo que a continuación se transcribe: ----------

> "(...) *Sobre el particular me permito informarle, que esta Dirección General realizó una búsqueda en los archivos de esta Dirección General, relacionados con la ubicación de referencia, no encontrando antecedente de gestión alguno sobre trámites en materia de impacto ambiental.* (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/310-2352-2011 de fecha once de julio de dos mil once, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos denunciados en el presente expediente consisten de la presunta irregularidad en materia de impacto urbano y afectación al arbolado por la construcción en el predio ubicado en Calle Esfuerzo número 32, Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán. ----------

Del estudio de los hechos narrados en el escrito inicial de denuncia, así como 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.----------

Del Uso de Suelo

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, dispone 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; de igual manera, el artículo 44 en dicha Ley dispone los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán contener cláusulas correspondientes a su utilización de conformidad con los programas o determinaciones que a solicitud de los interesados dicte la Administración Pública en aplicación de esta Ley. ----------

De conformidad con la definición establecida en el artículo 3 fracción XXV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, "*el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal*". Por su parte, el artículo 33 fracción II de la misma Ley refiere que "(...) *La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los siguientes instrumentos* (...) *Los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano* (...)", entre otros. ----------

Por su parte, el artículo 37 fracción V de la Ley en cita, dispone que "(...) *Los programas contendrán por lo menos los siguientes requisitos* (...) *El ordenamiento del territorio en el que se*

incluirá la clasificación del uso del suelo urbano (...). Asimismo, dicha Ley 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* (...)".----------

Para el caso que nos ocupa, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán establece que el predio ubicado en Calle Esfuerzo No. 26 (antes 32), Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán, se encuentra en zonificación H 6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% de área libre), donde la vivienda se encuentra permitida. ----------

Cabe señalar, que al predio en comento le concede la Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", para la construcción de hasta cincuenta y tres viviendas en una superficie de construcción de 3,370.55 m^2 en el total del predio, está permitido. ----------

En relación a lo anterior, el cuatro de julio de dos mil once, se recibió el comunicado con folio interno 1970 mediante el cual la Dirección General de Administración Urbana informó que ha expedido tres Certificados de Zonificación para el predio de interés, de los cuales el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 57802-181COAL10, de fecha de expedición dieciocho de octubre de dos mil diez es el vigente para el predio ubicado en Calle Esfuerzo No. 26 (antes 32), Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán ya que este se expidió de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez. ----------

Al respecto, con fecha veintiocho de julio del dos mil once se recibió el oficio DG/000528/2011 de fecha dieciocho del mismo mes y año, mediante el cual el Director General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, informó que en su registro se cuenta con un Proyecto Ejecutivo en proceso de revisión, que cuenta con cincuenta y tres viviendas y treinta y cinco cajones de estacionamiento, en un terreno de 1,735.25 m^2, el cual cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 57802-181COAL10, de fecha de expedición dieciocho de octubre de dos mil diez es el vigente para el predio ubicado en Calle Esfuerzo No. 26 (antes 32), Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán. ----------

Es de señalar, de conformidad con lo establecido en el artículo 125 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano el Certificado de zonificación para usos del suelo permitidos, que es el documento en el que se hacen constar todas las posibles formas de utilización que los programas vigentes disponen en materia de usos del suelo y normas de ordenación para un predio determinado en función de la zonificación correspondiente. La vigencia de este certificado es de dos años contados a partir del día siguiente a su expedición para ejercer el derecho conferido en el mismo y será expedido por el Registro dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud en la Ventanilla del Registro, previo pago de derechos. ----------

De la Norma General de Ordenación No. 26

De conformidad con la definición establecida en el artículo 3 fracción XXI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, las Normas de Ordenación son las que regulan la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. ----------

www.paot.org.mx

Al respecto el Capítulo Quinto, De las normas de ordenación, artículo 47 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. La Secretaría las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento. ----------

En este orden de ideas, de acuerdo a lo establecido en la Norma General de Ordenación 26 para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable", de Interés Social y Popular, aplica en suelo urbano en zonificaciones con clasificación de uso de suelo: a) Habitacional (H); b) Habitacional con Comercio (HC); c) Habitacional con Oficinas (HO); d) Habitacional Mixto (HM) y e) Centro de Barrio (CB). ----------

Partiendo de esta zonificación directa, H 6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% de área libre) que es la que le aplica al predio ubicado en Calle Esfuerzo No. 26 (antes 32), Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán, en donde se podrán autorizar proyectos de vivienda que pretendan incrementar los niveles de construcción, de acuerdo a la ubicación del predio, para el caso que nos ocupa solo se permite el incremento de un nivel (el cual solo aplica exclusivamente para los casos de promoción de vivienda del Instituto de Vivienda del Distrito Federal y otros Organismos Públicos dedicados a la producción de vivienda de interés social y popular). Este incremento a los niveles de construcción que otorga la presente norma se permitirá en todas las categorías de precio de vivienda y rango de superficies de predios; siempre y cuando se incorporen en la ejecución del conjunto, la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad. ----------

Respecto de la construcción de un conjunto habitacional

Que el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala en su artículo 47 lo siguiente: ----------

> "(...) *Para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, 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 debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo.* (...)". ----------

Por su parte, el artículo 62 fracción I del Reglamento en cita, dispone que "(...) *no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar* (...) *I. En el caso de las edificaciones derivadas del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular" y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular, misma que deberá contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan este Reglamento y sus Normas, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano.* (...)". ----------

Considerando que los hechos denunciados versan sobre la construcción, presumiblemente sin los permisos y autorizaciones correspondientes, del edificio de departamentos que se lleva a cabo en Esfuerzo número 32, Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán. Al respecto, el quince de junio del año en curso personal adscrito a esta Unidad Administrativa llevó a cabo un

reconocimiento de hechos en el cual no se constató la realización de obras ni la presencia de trabajadores en el predio objeto de la denuncia. ----------

A mayor abundamiento, con fecha veintiocho de julio del dos mil once se recibió el oficio DG/000528/2011 de fecha dieciocho del mismo mes y año, mediante el cual el Director General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, informó que en su registro se cuenta con un Proyecto Ejecutivo en proceso de revisión, que cuenta con cincuenta y tres viviendas y treinta y cinco cajones de estacionamiento, en un terreno de 1,735.25 m^2, el cual cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 57802-181COAL10, de fecha de expedición dieciocho de octubre de dos mil diez es el vigente para el predio ubicado en Calle Esfuerzo No. 26 (antes 32), Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán. ----------

Es decir al momento de la presentación de la denuncia y reconocimiento de hechos en el predio localizado en la Calle Esfuerzo No. 26 (antes 32), Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán, no se llevan a cabo trabajo de construcción alguno, mismo que de acuerdo a la información proporcionada por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal consiste en que cuenta con un Proyecto Ejecutivo en proceso de revisión que cuenta con cincuenta y tres viviendas. ---------

La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán únicamente cuenta con la solicitud de Constancia de Alineamiento y Número Oficial, por lo cual carece de la documentación que acredite la existencia de algún proyecto constructivo en el predio de interés, lo cual refleja que hasta el momento no se ha hecho del conocimiento conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal para ejecutar un proyecto de vivienda en el predio de referencia. ----------

Por lo expuesto, se concluye que no hay contravención al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que no se constató el inicio de trabajos de construcción en el predio de interés y que de acuerdo a lo estipulado en artículo 62 del Reglamento en cita, el Proyecto posible a ejecutar por parte del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, no requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial. ----------

Del Impacto Urbano - Ambiental

De conformidad con el artículo 46 fracción XI de la Ley Ambiental del Distrito Federal, 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 y, en su caso, de riesgo previo a la realización de las mismas. Las obras y actividades que requieren autorización por encontrarse en el supuesto anterior, son los Conjuntos Habitacionales. ----------

El reglamento de la presente Ley y, en su caso, los acuerdos administrativos correspondientes precisarán, respecto del listado anterior, los casos y modalidades para la presentación de las manifestaciones de impacto ambiental y riesgo, así como la determinación de las obras o actividades que, no obstante estar previstas en los supuestos a que se refiere este artículo, por su ubicación, dimensiones, características o alcances no produzcan impactos ambientales significativos o no causen o puedan causar riesgos, y que por lo tanto no deban sujetarse al procedimiento de evaluación del impacto ambiental previsto en este ordenamiento. ----------

En este orden de ideas, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, en su Capítulo II De Las Obras o Actividades que Requieren Autorización en Materia de

www.paot.org.mx

Impacto Ambiental y Riesgo, artículo 6, quienes pretendan realizar alguna de las siguientes obras o actividades, previamente a su ejecución requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría o Delegación en su caso: ----------

"(...) J) Conjuntos Habitacionales de dos o más viviendas: ----------
I. Conjuntos habitacionales que se ubiquen en cualquiera de los siguientes supuestos: ----------
1) Que el conjunto involucre el manejo de sustancias peligrosas en la cantidad y estado físico establecidos en los listados a que se refiere el artículo 7° de este Reglamento. ----------
2) Que el conjunto incluya la construcción de salón de fiestas, alberca, establecimiento comercial, o instalaciones de servicios distintas de las necesarias para la operación de la vivienda, cuando estas obras o instalaciones no formen parte del cuerpo de la edificación destinada para vivienda. --
3) Que el conjunto pretenda localizarse en un predio con cobertura forestal significativa en los términos que establece la fracción XXX del artículo 3° de este Reglamento. ----------
4) Que el lindero del predio más cercano a los tanques y dispensarios de estaciones de gasolina, diesel, gas natural o gas licuado de petróleo y a instalaciones donde se manejen o almacenen sustancias incluidas en los listados a los que se refiere el artículo 7° de este Reglamento, se encuentre a una distancia igual o menor a veinticinco metros. ----------
5) Que dentro del predio existan ductos para el transporte de sustancias peligrosas. ----------
6) Que sea necesario el cambio de uso de suelo a partir de un uso industrial, de gasolinera o taller mecánico; o que no siendo necesario el cambio de uso del suelo, se cambien o modifiquen las actividades que se realizan, o se hayan realizado previamente en el predio, a partir de los mismos usos. ----------
7) Que el predio se encuentre sobre una falla geológica, zona de minas o cavernas, o a menos de 150 metros de ellas. (...)". ----------

En relación a lo anterior, de conformidad con la definición establecida en la Sección Segunda, De Las Obras o Actividades que Requieren Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano-Ambiental, el artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. ----------

Que para el caso de la obra motivo de la denuncia, de acuerdo con el artículo 77 fracción I del Reglamento se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano–ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar alguno proyecto de uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción. ---------

Para el caso que nos ocupa, con fecha veintitrés de agosto del dos mil once se recibió el oficio SMA/DGRA7DEIA/005388/2011 de fecha dieciocho del mismo mes y año, mediante el cual el Director General de Regulación Ambiental, informó que no encontró antecedente de gestión alguno sobre trámites en materia de impacto ambiental. ----------

Al respecto, con fecha veintiocho de julio del dos mil once se recibió el oficio DG/000528/2011 de fecha dieciocho del mismo mes y año, mediante el cual el Director General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, informó que en su registro se cuenta con un Proyecto Ejecutivo en proceso de revisión, que cuenta con cincuenta y tres viviendas y treinta y cinco cajones de estacionamiento, en un terreno de 1,735.25 m^2, para el predio ubicado en Calle Esfuerzo No. 26 (antes 32), Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán. ----------

www.paot.org.mx

De las constancias integradas en el expediente al rubro citado se cuenta con información del Instituto de Vivienda del Distrito Federal relativa a la superficie del terreno considerado para el Proyecto Constructivo, siendo este de 1,735.25 m^2, así como el contenido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 57802-181COAL10, en el que se determina que la construcción de hasta 53 viviendas en una superficie de construcción de 3,370.55 m^2 en el total del predio está permitido, razón por la cual se deduce que el Proyecto Constructivo relacionado con los hechos denunciados no requiere Manifestación de Impacto Urbano ni Ambiental. ----------

Respecto del derribo de árboles.

Es de señalarse que la Ley Ambiental del Distrito Federal señala en su artículo 118 que para realizar la poda, derribo o trasplante de árboles se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva. Asimismo, el referido artículo refiere que la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal expedirá conforme a las disposiciones previstas en la Ley en comento, las normas ambientales en las que se establezcan los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas o morales, tanto públicas como privadas, que realicen la poda, derribo y trasplante de árboles en el Distrito Federal. Al respecto, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006 establece en su punto 6.5.2.2 que se podrá realizar el derribo de árboles cuando se trate de una obra privada. Aunado a lo anterior, el artículo 119 de Ley Ambiental del Distrito Federal señala que las personas que realicen el derribo de árboles deberán llevar a cabo la restitución correspondiente mediante la compensación física o económica. En todo caso se deberá tener como primera alternativa la restitución física a efecto de conservar la cubierta vegetal necesaria para un equilibrio ecológico en el Distrito Federal. ----------

Del escrito de denuncia se desprende que con motivo de construir un conjunto de casas al interior del predio localizado en Calle Esfuerzo No. 26 (antes 32), Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán, se pretenden derribar algunos árboles que se encuentran al interior del predio de interés. Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa no constató tales hechos durante el reconocimiento realizado el día veinticinco de abril del año en curso en el que no se apreció esquilmos o restos de árboles derribados dado que no se encuentran realizando trabajos de obra. ----------

De lo anterior, se desprende que en el predio objeto de la denuncia, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial no constató la existencia de actos, hechos u omisiones, que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas aplicables. ---------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior, y considerando el análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, es factible concluir lo siguiente: ----------

1) El predio localizado en Calle Esfuerzo No. 26 (antes 32), Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán, se encuentra en zonificación H 6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% de área libre), donde la vivienda se encuentra permitida, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. –

2) La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 57802-181COAL10, de fecha de expedición dieciocho de octubre de dos mil diez, en el que se determina que la construcción de hasta cincuenta y tres viviendas en una superficie de construcción de 3,370.55 m^2 se encuentra permitido en el total del

predio ubicado en Calle Esfuerzo No. 26 (antes 32), Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán. ----------

3) El Instituto de Vivienda del Distrito Federal informó que cuenta con un Proyecto Ejecutivo en proceso de revisión para el predio localizado en Calle Esfuerzo No. 26 (antes 32), Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán. ----------

4) La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaria del Medio Ambiente informó que no cuenta con antecedente de gestión alguno sobre trámites en materia de impacto ambiental para el predio ubicado en Calle Esfuerzo No. 26 (antes 32), Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán. ----------

5) No se constataron trabajos de construcción ni derribo de arbolado en el predio objeto de la denuncia. ----------

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 establecido 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.- El predio ubicado en Calle Esfuerzo No. 26 (antes 32), Colonia Pueblo de Santa Úrsula Coapa, Delegación Coyoacán, se encuentra en zonificación H 6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% de área libre), donde la vivienda se encuentra permitida, para el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 57802-181COAL10, de fecha de expedición dieciocho de octubre de dos mil diez, en el que se determina que la construcción de hasta cincuenta y tres viviendas en una superficie de construcción de 3,370.55 m^2 se encuentra permitido en el total del predio, por lo que el Proyecto consistente en construcción de cincuenta y tres viviendas a cargo del Instituto de Vivienda del Distrito Federal no contravendría al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán por lo que hace al uso de suelo. ----------

No se constató durante el reconocimiento de hechos practicado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el quince de junio de dos mil once actividades que permitan inferir construcción en proceso o derribo de arbolado por lo que no se contravienen las disposiciones relativas del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal ni la Ley Ambiental del Distrito Federal, respectivamente. ----------

SEGUNDO.- 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. ----------

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en el momento en que conozca hechos, actos u omisiones que constituyan una contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. ----------

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.**- Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

JLCM/CBRC/FOR