



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

06 ABR 2016

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-2972-SOT-1219, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de octubre de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), por los trabajos que se llevan a cabo en el predio ubicado en calle Cerro de la Silla, número 7, colonia Campestre Churubusco, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de noviembre de 2015. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, IV, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones ambos de la Ciudad de México, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H 2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja 1 vivienda cada 200 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----





Expediente: PAOT-2015-2972-SOT-1219

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 38063-151JIES13 de fecha 13 de diciembre de 2013, aplicándole la zonificación antes referida, donde el uso de suelo permitido es Habitacional, el máximo de viviendas es de 2, en una superficie máxima de construcción de 424.06 m². -----

Sobre el particular, personal de esta Unidad Administrativa, realizó búsqueda en la herramienta digital Google Mapas, en su función Street View, observando que en el predio objeto de denuncia, existía una vivienda de 2 niveles y la cual ocupaba aproximadamente el 90 % de la superficie total del predio, tal como se observa en las siguientes imágenes: -----

Imagen 1



Imagen de Google Earth con la herramienta Street View de fecha septiembre 2008

Imagen 2



Imagen de Google Earth con la herramienta Street View de fecha noviembre 2008

Derivado de los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en proceso de construcción (obra nueva), conformado de 1 nivel y preparación para más niveles; dicha obra se desplanta en la totalidad del predio, no respetando la zonificación antes señalada; existe un letrero con información de la obra, sin señalar los datos del Registro de Manifestación de la construcción, ver imágenes 3, 4 y 5. -----

Imagen 3

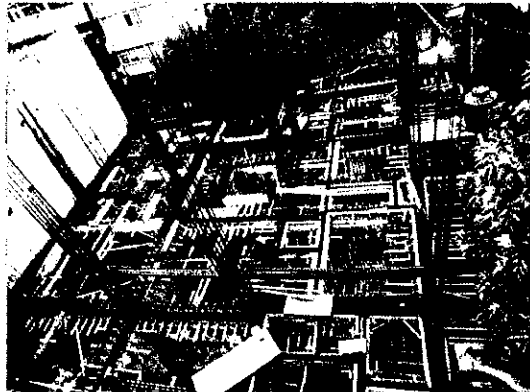


Imagen del reconocimiento de hechos de fecha 30 marzo 2016



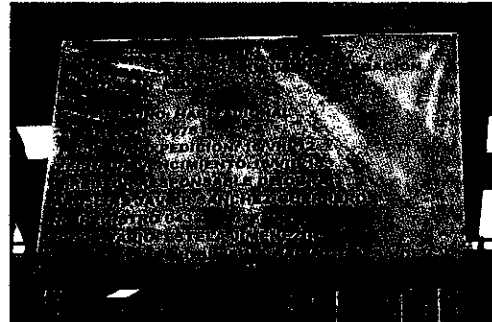


Imagen 4



Imagen del reconocimiento de hechos de fecha 04 diciembre 2015

Imagen 5



Letrero con información de la obra, no refiere datos de la manifestación de construcción.

Mediante búsqueda en línea, en Google, en la página <http://midepto.com/torre-campestre/index.html>, se localizó la **oferta de 15 departamentos, distribuidos en 6 niveles**, en el predio objeto de investigación. -----

De continuarse la obra, se estaría incumpliendo la zonificación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán; toda vez que el proyecto rebasaría en 4 niveles lo permitido. -----

Por lo que corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (número de niveles y porcentaje de área libre), imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; remitiendo a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

2.- En materia de Construcción (obra nueva)

En los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que los trabajos de construcción que se realizan en el predio, corresponden a una obra nueva en proceso de edificación conformada por un cuerpo constructivo conformado hasta el momento por planta baja; dicha construcción se desplanta en la totalidad del predio, se observa un letrero que no refiere el folio de la Manifestación de Construcción.-----

De la documentación presentada por la persona denunciada, se cuenta con la Licencia de Construcción Especial/Demolición número LE/022/2014/04, 1ª Prorroga de Licencia de Construcción Especial/Demolición folio OB/1880/2014, Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio OB/2507/2013 con fecha de expedición 05 de noviembre de 2013; **no se presentó Registro de Manifestación de Construcción**. -----

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, de la Delegación Coyoacán, informó que para el predio de referencia únicamente se emitió Licencia de Construcción Especial, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial y 1ra Prorroga de dicha Licencia. -----

Los trabajos de obra no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción emitido por la Delegación Coyoacán; situación por la que incumple lo señalado en los artículos 47 del Reglamento de Construcciones





Expediente: PAOT-2015-2972-SOT-1219

para el Distrito Federal, 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 56 del Reglamento de dicha Ley. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumento visita de verificación en materia de construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Durante el último reconocimiento de hechos, se observaron **sellos de suspensión de trabajos, actividades y servicios**, impuestos por la Delegación Coyoacán expediente DGJG/SVR/O/049/14. Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa circunscripción territorial; informar el objeto y alcance del procedimiento de verificación que recayó a dicha suspensión de actividades; concluir dicho procedimiento mediante la emisión de la resolución administrativa; considerando como medida de seguridad la clausura de la obra. -----

3.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

En los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de dos tocones en la banqueta frente al predio objeto de denuncia, sobre la calle Cerro de la Silla.

Sobre el particular, personal de esta Unidad Administrativa, realizó búsqueda en la herramienta digital Google Mapas, en su función Street View, observando que en la banqueta norte, frente al predio objeto de denuncia, existían tres árboles; de los cuales en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, solo se constató la existencia de uno en pie y dos tocones, como se observa en las imágenes 6 y 7. -----

Imagen 6

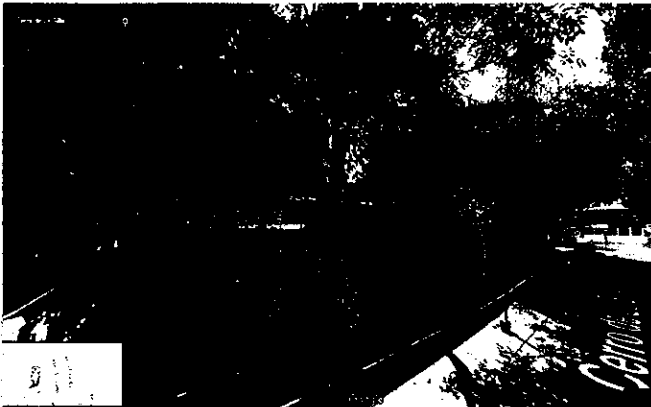


Imagen de Google Earth, con la herramienta Street View, de fecha noviembre de 2014, donde se observan los 3 árboles en pie.

Imagen 7



Imágenes del reconocimiento de hechos, de fecha 30 marzo de 2016, donde se observan los 2 tocones y 1 árbol en pie.





Expediente: PAOT-2015-2972-SOT-1219

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado y las presentadas por la persona denunciada, no se cuenta con algún documento que ampare el derribo del arbolado, sin embargo la persona denunciada en su escrito entregado a esta Subprocuraduría el 11 de diciembre de 2015, señala *"soy ajeno a todo trabajo realizado por el derribo de arbolado, no puedo ser el responsable, ya que dicho retiro de los mencionados árboles que estaban en vía pública, fue realizado por personal técnico de Comisión Federal de Electricidad (CFE) (...)".* -----

Por lo anterior corresponde, a la Dirección General de Servicios y Mejoramiento Urbano, de la Delegación Coyoacán, informar si recibió solicitud o emitió autorización para derribo de arbolado, en caso contrario, instrumente en su programa anual de reforestación 2016, la plantación 2 árboles en la banqueta del predio objeto de denuncia. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en calle Cerro de la Silla, número 7, colonia Campestre Churubusco, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación **H 2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja 1 vivienda cada 200 m² de terreno). -----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 38063-151JIES13 de fecha 13 de diciembre de 2013, aplicándole la zonificación antes referida, para un **máximo de 2 viviendas y superficie máxima de construcción de 424.06 m²**. -----
3. Durante los reconocimientos de hechos se constató un inmueble en proceso de construcción, conformado por un cuerpo constructivo hasta el momento de **1 nivel y preparación para más niveles**, dicha construcción **se desplanta en la totalidad del predio, no observó área libre**; sobre la calle Cerro de la Silla, se constató la existencia de dos tocones en la banqueta frente al predio objeto de denuncia. Durante el último reconocimiento se observaron **sellos de suspensión** impuestos por la Delegación Coyoacán, expediente DGJG/SVR/O/049/14. -----
4. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de visita de verificación administrativa, imponer las medidas cautelares procedentes y enviar a esta entidad el resultado de esta actuación. -----
5. Los trabajos de obra nueva que se ejecutan en el predio objeto de investigación, **no cuentan con manifestación de construcción registrada ante la Delegación Coyoacán**. -----
6. Mediante búsqueda en línea, en Google, se localizó que en la página <http://midepto.com/torre-campestre/index.html>, que en el predio objeto de investigación, se ofertan **15 departamentos, en 6 niveles**. -----





Expediente: PAOT-2015-2972-SOT-1219

7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informar el motivo de la imposición de suspensión de actividades, concluir dicho procedimiento, imponer las sanciones procedentes y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
8. Respecto al derribo de árboles, en la banqueta frente al predio objeto de denuncia, se observaron 2 tocones de individuos arbóreos, por lo que corresponde a la Dirección General de Servicios y Mejoramiento Urbano de la Delegación Coyoacán, informar si recibió solicitud o emitió autorización para derribo de arbolado; en caso contrario, incluir en su programa anual de reforestación 2016, plantación del arbolado en la banqueta del predio objeto de denuncia, de conformidad con la Norma NADF-001-RNAT-2012, y enviar a esta entidad el resultado de su actuación. -----
9. En razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para el Distrito Federal, corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real del inmueble ubicado en Cerro de la Silla, número 7, colonia Campestre Churubusco, Delegación Coyoacán, con número de cuenta catastral 060_133_01; procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

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

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMIGDIO ROA MÁRQUEZ
Subprocurador de Ordenamiento Territorial

