

EXPEDIENTE: PAOT-2015-635-SOT-214

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 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-2015-635-SOT-214 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de febrero 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado en Calle Mil Cumbres número 201 y 195, Colonia Lomas Altas, Delegación Miguel Hidalgo; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de marzo de 2015. -----

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

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Es importante mencionar que de la Licencia de Fusión de predios folio 11/2012 se desprende que se fusionaron los predios marcados con los números 195 y 201 de Calle Mil Cumbres; por lo tanto, la ubicación de los hechos denunciados es Calle Mil Cumbres número 201, Colonia Lomas Altas, Delegación Miguel Hidalgo; por lo que en adelante se hará referencia a esta ubicación como el predio objeto de la denuncia. -----

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, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra,

EXPEDIENTE: PAOT-2015-635-SOT-214

todos en la Ciudad de México y la entonces vigente Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2012. -----

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

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

De la consulta realizada a la carta de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo se desprende que el predio investigado se encuentra dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas", asignándole la zonificación Habitacional / altura 9.00 metros o 3 niveles y 55% mínimo de área libre, mismo que limita con zonificación AV (área verde); aplicándole la Norma Complementaria Particular sobre Predios que limitan con zonificación AV. -----

Al respecto personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de hechos, constatando que en el predio objeto de la denuncia se llevan a cabo trabajos de construcción consistentes en el armado de pilas; así como trabajos de nivelación del terreno; observando una lona con información de la obra, señalando el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B No. RMH-B-80-2014 (obra nueva-uso-vivienda). -----

En este sentido, de la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 4159-151RACL14 de fecha 10 de febrero de 2014, en el que se asentó la zonificación antes mencionada y señala que la construcción de tres viviendas con una superficie máxima de construcción de 3,928.74 m² como permitido; asimismo, dicho Certificado se utilizó para el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-080-2014 vigente del 4 de julio de 2014 al 4 de julio de 2017, para obra nueva consistente en la construcción de tres viviendas con una superficie total de construcción de 3,323 m² y una superficie libre de 1,934.75 m² (66.48%). -----

Asimismo, cabe señalar que el predio objeto de la denuncia se encuentra colindante con el Área de Valor Ambiental con categoría de Bosque Urbano denominado "Bosque de Chapultepec", por lo tanto, le aplica la Norma Complementaria Particular sobre Predios que limitan con zonificación AV, la cual establece que para los predios que incluyan zonificación AV deberán solicitar la delimitación de esa zona para determinar el área susceptible a desarrollar, por lo que la construcción deberá localizarse fuera de la zonificación AV. -----

En este sentido, se cuenta con el Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación SEDUVI/CGDAU/DGDU/0468/11 de fecha 23 de marzo de 2011, en el cual se asentó que la

EXPEDIENTE: PAOT-2015-635-SOT-214

superficie total del predio es de 1,580.94 m², de los cuales se deberá de respetar una superficie de 259.1696 m² correspondiente a la zonificación de área verde, en la cual no se podrán llevar a cabo actividades de construcción; sin embargo, es importante señalar que la superficie total del predio manifestada en dicho dictamen únicamente corresponde al predio marcado con el número 201 de Calle Mil Cumbres (previo a la fusión), toda vez que el 3 de septiembre de 2012 se expidió la Licencia de Fusión DGOPDU/DDU/SL/US/FUS009/2012 folio 11/2012 en la que se asentó que la superficie total de los predios fusionados (Calle Mil Cumbres números 201 y 195) es de 2, 910.18 m², mismos que quedaron registrados con el número oficial 201 de Calle Mil Cumbres. -----

Cabe señalar que la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que al predio ubicado en Calle Mil Cumbres número 195, no le aplica la zonificación AV (área verde). -----

En relación a lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis de los datos referidos, obteniendo la siguiente tabla: -----

elementos		Mil Cumbres #201, Lomas Altas		Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 4159-151RACL14	RMC tipo "B" RMH-B-80-2014	MEMORIA DESCRIPTIVA
		Datos de acuerdo al PPDU –“Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas”.		10-feb-14	4-JUL-14 AL 4-JUL-17	
zonificación	uso	habitacional	área verde (AV)	habitacional	habitacional	habitacional
	niveles	3 o 9 mts	x	3 o 9 mts	2 bnmb y 2 snmb =4	2 (snb)
	área libre	55%	x	55%	66.48%	x
	densidad	lotes de 2,501 m ² a 3,500 m ² / 3 viviendas	x	lotes de 2,501 m ² a 3,500 m ² / 3 viviendas	x	x
superficie del terreno (m ²)		2,910.18*		x	2,910.18	2,910.18
		2,651.0104°	259.16°	x	x	2646,12 8(superficie aprovechable)
superficie de área libre		1,458.05	x	x	1,934.75 (66.48%)	1,671.57
superficie de desplante		1,192.95	x	x	975.43	975.43
Superficie máxima de construcción (SNMB)		3,578.85	x	3,928.74	3,323-769 (estacionamiento cubierto) = 2,554	3,323-769 (estacionamiento cubierto) = 2,554
viviendas		3	x	3	3	3
* Derivado del dictamen de delimitación de zonas SEDUVI/CGDAU/DGDU/0468/11 de fecha 13-mar-11 para el predio marcado con el número 201 (previo a la fusión) *Superficie obtenida de la Licencia de fusión DGOPDU/DDU/SL/US/FUS009/2012 de fecha 3 de septiembre 2012						

EXPEDIENTE: PAOT-2015-635-SOT-214

Al respecto, se desprende que aproximadamente 2,651.0104 m² corresponden a la superficie aprovechable, toda vez que del dictamen de delimitación de zonas para el predio marcado con el número 201 (previo a la fusión) establece que 259.16 m² corresponden a AV (área verde) los cuales no podrán ser considerados para construcción de vivienda; por lo tanto, de conformidad con la zonificación aplicable al predio se considera una superficie máxima de desplante de 1,192.95 m², superficie máxima de construcción de 3,578.85 m² y densidad máxima de tres viviendas; por lo tanto es importante señalar que la superficie máxima de construcción considerada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 4159-151RACL14 excede por 349.89 m² la superficie calculada de conformidad con el Programa Parcial, puesto que se consideró la totalidad del predio (zonificación habitacional y zonificación AV); sin embargo, de la información registrada en la Manifestación de Construcción se desprende que el proyecto se apega a lo permitido de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas", ya que la superficie de desplante es de 975.43 m² y la superficie total de construcción es de 2,554 m². -----

En este sentido, corresponde a la Dirección General de Servicios Jurídicos y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo que previo a otorgar la autorización de uso y ocupación, corroborar que la obra se apegue a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y a las disposiciones del Programa Parcial referido, particularmente por cuanto hace a la delimitación de zonas y a la superficie máxima de construcción. -----

2. En materia ambiental (derribo de arbolado)

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Miguel Hidalgo cuenta con la autorización para el derribo de once individuos arbóreos. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de hechos, sin que se pudiera observar hacia el interior del predio y constatar el derribo de arbolado. -----

Asimismo, del Dictamen Técnico folio PAOT-2016-141-DEDPOT-070, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se concluye que se afectó aproximadamente una superficie de 446 m² de área arbolada, sin que fuera posible determinar la cantidad de individuos arbóreos afectados.

Aunado a lo anterior, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, no cuenta con antecedentes en materia de impacto ambiental para el predio objeto de la denuncia; por lo que corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, instrumentar visita de inspección en materia ambiental, misma que fue

EXPEDIENTE: PAOT-2015-635-SOT-214

solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-7116-2015; toda vez que el predio colinda con un Área de Valor Ambiental con categoría de Bosque Urbano denominado "Bosque de Chapultepec". -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Mil Cumbres número 201, Colonia Lomas Altas, Delegación Miguel Hidalgo le aplica la zonificación Habitacional / altura 9.00 metros o 3 niveles y 55% mínimo de área libre de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas"; asimismo, limita con zonificación AV (área verde) del Área de Valor Ambiental con categoría de Bosque Urbano denominado "Bosque de Chapultepec". -----
2. Durante los reconocimientos de hechos se constataron trabajos de construcción consistentes en el armado de pilas; así como trabajos de nivelación del terreno; observando una lona con información de la obra, señalando Registro de Manifestación de Construcción Tipo B No. RMH-B-80-2014 (obra nueva-uso-vivienda). -----
3. Las actividades que se llevan a cabo en el predio cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 4159-151RACL14 de fecha 10 de febrero de 2014 y Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-080-2014 vigente del 4 de julio de 2014 al 4 de julio de 2017. -----
4. Para el predio existe Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de fecha 23 de marzo de 2011, en el cual se asentó que la superficie total del predio es de 1,580.94 m²; sin embargo, la superficie total del predio manifestada únicamente corresponde al predio marcado con el número 201 de Calle Mil Cumbres (previo a la fusión); toda vez que el 3 de septiembre de 2012 se expidió la Licencia de Fusión folio 11/2012 en la que se asentó que la superficie total de los predios fusionados (Calle Mil Cumbres números 201 y 195) es de 2,910.18 m², mismos que quedaron registrados con el número oficial 201 de Calle Mil Cumbres. -----
5. Del análisis de superficies realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que aproximadamente 2,651.0104 m² corresponden a la superficie aprovechable, toda vez que del dictamen de delimitación de zonas para el predio marcado con el número 201 (previo a la fusión) establece que 259.16 m² corresponden a AV (área verde) los cuales no podrán ser considerados para construcción de vivienda; por lo tanto, de conformidad con la zonificación aplicable al predio se considera una superficie máxima de desplante de 1,192.95 m², superficie máxima de construcción de 3,578.85 m² y densidad máxima de tres viviendas. La superficie máxima de construcción considerada en el Certificado Único de



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-635-SOT-214

Zonificación de Uso del Suelo 4159-151RACL14 excede por 349.89 m² la superficie calculada de conformidad con el Programa Parcial; sin embargo, de la información registrada en la Manifestación de Construcción se desprende que el proyecto se apeg a lo permitido de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas", ya que la superficie de desplante es de 975.43 m² y la superficie total de construcción es de 2,554 m². -----

6. Corresponde a la Dirección General de Servicios Jurídicos y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo que previo a otorgar la autorización de uso y ocupación, corroborar que la obra se apegue a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y a las disposiciones del Programa Parcial referido, particularmente por cuanto hace a la delimitación de zonas y a la superficie máxima de construcción. -----
7. 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, por cuanto hace al cumplimiento del Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación, en específico que en la superficie con zonificación AV no se puede llevar a cabo construcción alguna; así como a la superficie máxima de construcción y altura permitida. -----
8. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México no cuenta con autorización en materia de impacto ambiental para el proyecto que se realiza en el predio en cuestión; debiendo contar con la misma ya que el predio colinda con un Área de Valor Ambiental.-----
9. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México instrumentar la visita de inspección en materia de impacto ambiental solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-7116-2015. -----

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: -----

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Procurador: [Firma]
Subprocurador: [Firma]

[Firma]
[Firma]

EXPEDIENTE: PAOT-2015-635-SOT-214

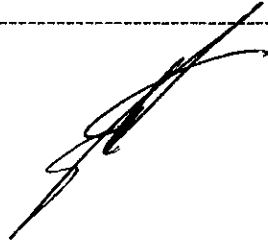
----- **RESUELVE** -----

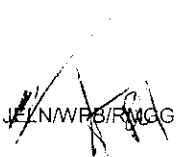
PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Servicios Jurídicos y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente 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. -----




JEL/NWPB/RMGG