



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 JUN 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-2015-1566-SOT-590, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de mayo de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces vigente 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 "(...) las obras que se llevan a cabo en la construcción de un edificio de doce departamentos para vivienda en el inmueble ubicado en 2º Privada de Doctor Márquez, Número 85, Colonia Doctores, Código Postal 06720, Delegación Cuauhtémoc; ya que en dicho inmueble se encuentra en construcción un edificio constituido por cinco niveles, y desprendido del Uso de Suelo permitido en la zona solo autoriza para cuatro niveles construidos (...)". -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 18 de junio de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado, declaratoria de cumplimiento ambiental, impacto ambiental y disposición inadecuada de residuos sólidos de manejo especial) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Segunda Privada de Doctor Márquez número 85, Colonia Doctores, Delegación Cuauhtémoc; el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante correo electrónico en fecha 22 de junio de 2015 y mediante cedula de notificación en fecha 26 de febrero de 2016. -----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente:-----

Reconocimiento de hechos de fecha 10 de agosto de 2015: se observó un inmueble de 5 niveles de altura totalmente edificado, sin constatar la existencia de árboles, tocones o esquilmos ni residuos sólidos de manejo especial al interior del inmueble o sobre la vía pública. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 19 de abril de 2016: se observó un inmueble de 5 niveles de altura totalmente edificado y parcialmente habitado, sin apreciar la existencia de árboles o indicios de derribo ni residuos sólidos de manejo especial. -----



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

Mezclilla 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5266 5760 ext. 13321
Página 1 de 11



Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escritos de fecha 17 y 30 de agosto, ambos de 2015, una persona que se ostentó como apoderada legal del propietario del predio investigado ofreció copias simples de diversas documentales, relacionadas con la ejecución de la obra investigada. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.- (ofs. PAOT-05-300/300-3292-2015, de fecha 21 de julio de 2015) informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y Certificado de Uso del Suelo. Sin respuesta. -----

Adicionalmente, mediante oficios PAOT-05-300/300-6778-2015 y PAOT-05-300/300-2225-2016, de fechas 13 de noviembre de 2015 y 14 de marzo de 2016, respectivamente, permitir la consulta de los expedientes formados con motivo de la expedición de licencias o manifestaciones de construcción. En fecha 04 de abril de 2016, se llevó a cabo la consulta, levantándose el Acta Circunstanciada respectiva en la que se asentó que para el predio de mérito, no existe antecedente de licencia de construcción especial y/o registro de manifestación de construcción. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-3400-2016, de fecha 27 de abril de 2016, remitir copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RCUB-005-2014 y número 1/06/005/2014 y de la Autorización de Uso y Ocupación folio 0826/2015. Mediante oficio DGODU/1297/2016, de fecha 08 de junio de 2016, remitió copia simple de la documentación solicitada.

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-3284-2015 de fecha 21 de julio de 2015) informar si emitió Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con aplicación de Norma General de Ordenación 26 y el costo de las viviendas señalado en la corrida financiera. Sin respuesta. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-2064-2016, de fecha 09 de marzo de 2016, remitir copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 15335-151GOMA13 y de la corrida financiera correspondiente. Sin respuesta. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-2900-2016, de fecha 11 de abril de 2016) verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) que le otorga la Norma General de Ordenación 26 y que el precio final de venta de los departamentos se apegue a lo establecido en la misma, en su caso, imponer las medidas cautelares que sean procedentes. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/3348/2016, de fecha 18 de abril de 2016, informó que en fecha 02 de marzo del año en curso se ejecutó la orden de visita con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/597/2016. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1566-SOT-590

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-2902-2016, de fecha 11 de abril de 2016) verificación en materia de construcción por cuanto hace a contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, imponiendo las sanciones que a derecho procedan. Sin respuesta. -----

A la Coordinación de Ventanilla Única de la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-3396-2016, de fecha 27 de abril de 2016) Informar si se ha ingresado para el predio de mérito Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial; Registro de Manifestación de Construcción; Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico; Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Autorización de Uso y Ocupación, en su caso, si dicha documentación fue turnada a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, indicando fecha de recepción por parte de esa Dirección General. Mediante oficio VUD/182/2016, de fecha 25 de mayo de 2016, proporcionó la información solicitada. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5520-2015, de fecha 06 de octubre de 2015, 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, mismo que fue notificado mediante correo electrónico en fecha 12 de octubre de 2015 y mediante cédula de notificación en fecha 26 de febrero de 2016.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS 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 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.-----

Respecto de la ubicación del predio denunciado

De conformidad con el escrito de denuncia, la construcción motivo de investigación se ubica en 2^o Privada de Doctor Márquez número 85, Colonia Doctores, Delegación Cuauhtémoc. -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que las actividades de construcción (obra nueva) se realizaban en el predio ubicado en Privada de Doctor Márquez número 85, Colonia Doctores, Delegación Cuauhtémoc, datos de identificación coincidentes con las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, en consecuencia, para efectos de la presente investigación se tendrá como domicilio el señalado en último término. -----

Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto



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

Medellán 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780 ext. 13321
Página 3 de 11



establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales**, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ---

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento dispone que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano** son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por cuanto hace a **las Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular 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. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, prevé que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, precisan entre otros casos que para construir, 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 deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual 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. -----

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones, la superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. -----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...)

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...)". ----

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública de la Ciudad de México, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: -----

"(...) Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano: (...)

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...)". ---

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008, al predio ubicado en Privada de Doctor Márquez número 85, Colonia Doctores, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/4/20/A (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad A: 1 vivienda cada 33 m² de terreno) en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO.-----

Así mismo, al contar el predio de mérito con una superficie de 250.00 m², le corresponde una superficie de desplante de 200.00 m², superficie máxima de construcción de 800.00 m², y un área libre de 50 m², equivalente al 20% de la superficie del predio, para la edificación de 8 viviendas en 4 niveles de altura. -

En el presente caso de investigación, de los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de una edificación de 5 niveles de altura actualmente concluidos y parcialmente habitados. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1566-SOT-590

Al respecto, derivado de la investigación realizada se tiene conocimiento de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, autoridad competente en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 15335-151GOMA13**, de fecha 31 de mayo de 2013, el cual certifica que al predio le aplica la **Norma General de Ordenación número 26 “Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular”**, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una **zonificación directa H/5/20** (Habitacional, **5 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre) y en concordancia con la **Norma General de Ordenación número 1 “Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)”**, se podrán edificar hasta **15 viviendas**, con una superficie de 65.00 m² por vivienda con indivisos y con un **precio final de venta de hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a \$709,122.00 MN, incluyendo cajón de estacionamiento, en una **superficie máxima de construcción de 1,000.00 m²**, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima (20%)	Área de Desplante (80%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
250.00 m ² según RMC	(superficie total del terreno por 0.20) = 50.00 m ² (250.00 m ²)(0.20)= 50.00 m²	(superficie total del terreno por 0.80) = 200.00 m ² (250.00 m ²)(0.80)= 200.00 m²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 1,000.00 m ² (200.00 m ²)(5 niveles permitidos)= 1,000.00 m²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 65.00 m ² = 15.38) 15 viviendas en 5 niveles de altura

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, al amparo del **Certificado folio 15335-151GOMA13**, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo “B” folio RCUB-005-2014 y número 1/05/005/2014**, con vigencia del 06 de febrero de 2014 al 06 de febrero de 2015, para la construcción de **12 viviendas en 5 niveles**, en una **superficie total de construcción de 911.20 m²**, un **área libre de 61.20 m²**, equivalente al 24.48% de la superficie del predio (250.00 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----





Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Niveles y número de viviendas
250 m ² Según RMC	188.80 m ² 75.52%	61.20 m ² equivalente al 24.48%	911.20 m ²	1,900.54 m ²	5 niveles, 12 viviendas

En este sentido, el proyecto constructivo registrado se encuentra acorde a la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1. -----

Por otro lado, el "Decreto por el que se Reforma, Adiciona y Deroga la Norma General de Ordenación número 26, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México", establece que la **Norma** General de Ordenación Número 26 es aplicable en suelo urbano en zonificaciones con clasificación de uso de suelo Habitacional (H), para la construcción de vivienda cuyo precio final de venta, sea de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (vsma), en donde se determinan 3 zonificaciones directas. El número de niveles y área libre mínima, se indicará por territorios en dicha zonificación. En este sentido, el primer territorio es el área delimitada dentro del Circuito Interior, lugar en donde se encuentra el predio investigado, correspondiéndole una zonificación directa de H/5/20. -----

Adicionalmente, establece que: -----

"(...) 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, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana, informara si en el expediente formado con motivo de la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 15335-151GOMA13, de fecha de expedición 31 de mayo de 2013, obra la corrida financiera correspondiente al proyecto constructivo, sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento esta Entidad no ha sido favorecida con respuesta alguna. -----

Cabe señalar que la desarrolladora ofreció como medio de prueba copia simple de la corrida financiera donde se indica que el precio final de venta de las viviendas edificadas en Segunda Privada de Doctor Márquez número 85, Colonia Doctores, Delegación Cuauhtémoc es de \$ 682,513.50. -----

No obstante lo anterior, se cuenta con indicios de que el precio final de venta es mayor al máximo permitido por la norma. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1566-SOT-590

señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 11 de abril de 2016, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al desarrollo constructivo, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose el portal electrónico que publicaba, entre otros, al proyecto investigado (<http://propiedades.com/inmuebles/departamento-en-venta-85-doctores-df-1361565>), constatándose imágenes concernientes al desarrollo, en donde se ofertaba la venta de departamentos del mismo, **a un costo de \$1,011,630.00 (un millón once mil seiscientos treinta pesos M.N.)**. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En todo caso, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, previo a haber otorgado la Autorización de Uso y Ocupación con número de folio 0826/2015, de fecha 09 de junio de 2015, debió constatar que la obra ejecutada se ajustara a las restricciones establecidas en la Norma General de Ordenación 26, en especificó a respetar el precio final de venta de las viviendas. ----

Con independencia de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, ejecutaran visita de certificación en el ámbito de sus atribuciones. -----

Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-2902-2016, de fecha 11 de abril de 2016, emitiendo la resolución procedente. -----

Por su parte, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, autoridad competente en materia de uso de suelo y desarrollo urbano, substanciar el procedimiento de verificación incoado al predio de mérito bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/597/2016, emitiendo la resolución que a derecho proceda. -----

Derribo de arbolado, declaratoria de cumplimiento ambiental, impacto ambiental y disposición inadecuada de residuos sólidos de manejo especial

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en sus artículos 118 y 119, dispone que el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Delegación en el que se avale la factibilidad del derribo. -----

Por su parte, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2006 vigente al momento de la presentación de la denuncia que por esta vía se atiende, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio



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

Mezclín 202, Piso 5
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5255 0780 ext. 13321
Página 8 de 11



Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Delegación correspondiente. -----

Asimismo, la Ley de Residuos Sólidos de la Ciudad de México publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veintidós de abril de dos mil tres, establece en su artículo 3º fracción XXXVII y 31 fracción V, que se entiende por residuos sólidos el material, producto o subproducto que sin ser considerado como peligroso, se descarte o deseche y que sea susceptible de ser aprovechado o requiera sujetarse a métodos de tratamiento o disposición final; asimismo, son residuos sólidos de manejo especial, siempre y cuando no estén considerados como peligrosos, de conformidad con las disposiciones federales aplicables, y sean competencia de la Ciudad de México, los residuos de la demolición, mantenimiento y construcción civil en general. -----

Ahora bien, de autos se desprende la existencia de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 022676/13, para obra nueva de 12 departamentos en condominio en 5 niveles, ingresada en fecha 07 de noviembre de 2013 en la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, durante los reconocimientos de hechos realizados en las inmediaciones del predio objeto de investigación no se constató la existencia de árboles al interior o exterior del predio ni indicios de derribo (tocones o esquilmos), tampoco se constató la disposición inadecuada de residuos sólidos de manejo especial (cascajo). -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en **Privada de Doctor Márquez número 85, Colonia Doctores, Delegación Cuauhtémoc**, le corresponde la **zonificación HC/4/20/A** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33.00 m² de la superficie del terreno). Adicionalmente, al contar el predio de mérito con una superficie de 250.00 m², le corresponde una superficie de desplante de 200.60 m², **superficie máxima de construcción** de 800.00 m², y un área libre de 50.00 m², equivalente al 20% de la superficie del predio, para la edificación de **8 viviendas** en 4 niveles de altura. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de una edificación de 5 niveles de altura actualmente concluidos y parcialmente habitados. -----
3. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autoridad competente en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 15335-151GOMA13**, de fecha 31 de mayo de 2013, el cual certifica que al predio le aplica la **Norma de Ordenación General Número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, asignándole una **zonificación directa H/5/20** (Habitacional, **5 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre). -----





4. De la aplicación de la **Norma General de Ordenación número 1 “Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)”**, se desprende que se podrán edificar hasta **15 viviendas cada una con 65 m²**, y con un **precio final de venta de hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a \$ 709,122.00 MN para el ejercicio fiscal 2013, en una **superficie máxima de construcción de 1,000.00 m²**.-----
5. Se tienen indicios de que se **incumple con el costo final de venta máximo establecido en la Norma 26 (\$709,122.00)**, ofertando las mismas en **\$1, 011,630.00 M.N.** -----
6. Corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación incoado al predio de mérito bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/597/2016, emitiendo la resolución procedente. -----
7. Al amparo del Certificado folio 15335-151GOMA13, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo “B” para Obra Nueva folio RCUB-005-2014 y número 1/06/005/2014**, con vigencia del 06 de febrero de 2014 al 06 de febrero de 2015, para la construcción de **12 viviendas en 5 niveles**, en una **superficie total de construcción de 911.20 m²**, un **área libre de 61.20 m²**, equivalente al 24.48% de la superficie del predio (250.00 m²). -----
8. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, previo a haber otorgado la Autorización de Uso y Ocupación con número de folio 0826/2015, de fecha 09 de junio de 2015, debió constatar que la obra ejecutada se ajustara a las restricciones establecidas en la Norma General de Ordenación 26, en específico a respetar el precio final de venta de las viviendas. -----
9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-2902-2016, de fecha 11 de abril de 2016, emitiendo la resolución que conforme a derecho proceda. -----
10. Para las actividades de construcción se contó con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 022676/13, para 12 viviendas en 5 niveles de altura. -----
11. Durante los reconocimientos de hechos no se constató el derribo de arbolado ni la disposición inadecuada de residuos sólidos de manejo especial. -----

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. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1566-SOT-590

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

RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc y a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa 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.-----

JELN/WPB/EMVL



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

Mezclilla 202, Piso 5
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5205 0700, ext. 13321
Página 11 de 11