



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1460-SOT-540
y acumulado PAOT-2015-2277-SOT-892**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

4 JUL 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 VI, 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-2015-1460-SOT-540 y acumulado PAOT-2015-2277-SOT-892, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de mayo 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación) y ambiental (afectación de área verde y derribo de arbolado) en el área ubicada a un costado del predio ubicado en canal de Miramontes, número 2600, colonia Los Cipreses, delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 19 de junio de 2015.-----

Con fecha 06 de agosto de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado en canal de Miramontes, número 2600, colonia Los Cipreses, delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 21 de agosto de 2015.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a las personas denunciantes 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia federal de derechos de vía, como la Norma de referencia NRF-014-CFE-2014; construcción y ambiental, como son la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2012, y el Reglamento de Construcciones de esta Ciudad.-----

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



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México,
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T 5265 0780, ext 11400

Página 1 de 4



**Expediente: PAOT-2015-1460-SOT-540
y acumulado PAOT-2015-2277-SOT-892**

En materia de construcción (ampliación)

De las documentales que obran en el expediente, se encuentra el Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio RCOB/17/15, de fecha 15 de diciembre de 2014, para un cuerpo constructivo de un nivel, con una superficie de 500 m².-----

De las diligencias realizadas por esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de un inmueble de un nivel, desplantado en un 85% dentro de la plaza comercial "Zapamundi", ubicada en Av. Canal de Miramontes, número 2600, y el 15% restante sobre el área descubierta que se encuentra a un costado de la misma, a una distancia aproximada de 15m de las torres de luz que se encuentran en dicha área. Posteriormente, en febrero de 2016, se constató que dicho inmueble fue destinado a uso de gimnasio, denominado "Anytime Fitness", el cual se encontró en funcionamiento.-----

Adicionalmente, de las documentales que fueron proporcionadas por los particulares, se encuentran diversos planos, así como el instrumento notarial número 5778, en los cuales se describen los linderos y colindancias del predio ubicado en canal de Miramontes, número 2600, colonia Los Cipreses, delegación Coyoacán. En ese sentido, se describe que dentro de su superficie, se encuentra una franja ubicada al este, de aproximadamente 40 m de ancho, en la cual se encuentran torres de conducción de energía eléctrica, situación por la cual se constituyó una servidumbre legal de paso a favor de la entonces Compañía de Luz y Fuerza del Centro, de aproximadamente 25 m de ancho, por lo que dicha superficie constituye una reserva territorial del predio objeto de investigación, restringiendo su uso, y no así la propiedad.-----

De lo anterior, y del análisis de la Norma de Referencia NRF-014-CFE-2014, se desprende que el derecho de vía que existe en la servidumbre legal de paso del predio ubicado en canal de Miramontes, número 2600, colonia Los Cipreses, delegación Coyoacán, no se encuentra afectado por la construcción del gimnasio "Anytime Fitness", parte de la plaza comercial "Zapamundi".-----

En materia ambiental (afectación de área verde, derribo de arbolado)

De los reconocimientos de hechos realizados por esta Entidad, se constató la existencia de 2 tocones, sin poder identificar su especie, así como extracción de tierra para la nivelación del terreno en donde se llevaría a cabo la construcción objeto de denuncia.-----

De las documentales que integran el expediente, se encuentra la Opinión Técnica realizada por la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes adscrita a esta Subprocuraduría, en la cual se censaron 73 árboles ubicados en el predio objeto de denuncia, 2 de ellos muertos y los 71 restantes con estructura buena, recomendando su poda de aclareo de copa.-----

Así también, se encuentra el Dictamen de Daño Ambiental, número SEDEMA/DGRA/DEIA/000929/2016, expediente DEIA-EDA-0903-2015, de fecha 09 de febrero de 2016, emitido por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en relación con el Estudio presentado por el representante legal de la empresa responsable de los trabajos de construcción denunciados. En dicho documento, se impone una multa equivalente a \$144,619.20, por el derribo sin autorización de 11 árboles. Asimismo, autoriza el derribo de 24 individuos arbóreos, condicionado a la





**Expediente: PAOT-2015-1460-SOT-540
y acumulado PAOT-2015-2277-SOT-892**

restitución física de 168 árboles y el trasplante de 16, todos ellos dentro del proyecto, y 20 más que no deberán sufrir ninguna alteración. Finalmente, determina que se deberá destinar el 30% de la superficie del proyecto a áreas verdes, situadas en áreas libres o azoteas verdes dentro del proyecto.-----

Corresponde a esa Dirección General, informar a esta Entidad sobre el cumplimiento por parte de la Empresa, de las condicionantes determinadas en dicho Dictamen, en específico, respecto del manejo de arbolado en el sitio.-----

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 predio ubicado en Av. Canal de Miramontes, número 2600, colonia Los Cipreses, delegación Coyoacán, conocido como "Plaza Zapamundi", le aplica la zonificación HM/3/30 (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para Gimnasio se encuentra permitido.-----
2. Durante las diligencias realizadas por esta Subprocuraduría, se constató la existencia de una franja de terreno de aproximadamente 40 m de ancho por 280 m de largo, ubicada al costado este de la Plaza Zapamundi. En dicha franja se ubican torres de transmisión de energía eléctrica, y es ocupada como estacionamiento de los predios vecinos. Dentro de esa área, se desplantó el 15% de un cuerpo constructivo de un nivel, sin invadir derecho de vía de las torres de luz, y el 85% restante dentro de la plaza comercial de referencia, con una superficie total de aproximadamente 500 m². En febrero de 2016, se constató que dicho inmueble fue destinado al gimnasio "Anytime Fitness", en operación. Asimismo, se constataron 2 tocones, sin identificar su especie, y la nivelación del terreno -----
3. Los trabajos de construcción de referencia cuentan con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio RCOB/17/15, de fecha 15 de diciembre de 2014, para un cuerpo constructivo de un nivel, con una superficie de 500 m².-----
4. Cuenta con Dictamen de Daño Ambiental, número SEDEMA/DGRA/DEIA/000929/2016, expediente DEIA-EDA-0903-2015, de fecha 09 de febrero de 2016, emitido por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en el cual se impone una multa equivalente a \$144,619.20, por el derribo sin autorización de 11 árboles. Asimismo, autoriza el derribo de 24 individuos arbóreos, condicionado a la restitución física de 168 árboles y el trasplante de 16, todos ellos dentro del proyecto, y 20 más que no deberán sufrir ninguna alteración. Finalmente, determina que se deberá destinar el 30% de la superficie del predio a áreas verdes, situadas en áreas libres o azoteas verdes dentro del proyecto.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1460-SOT-540
y acumulado PAOT-2015-2277-SOT-892**

5. Corresponde a esa Dirección General, informar a esta Entidad sobre el seguimiento al cumplimiento de las condicionantes por parte de la Empresa responsable del Proyecto, determinadas en dicho Dictamen, en específico, respecto del manejo de arbolado en el predio objeto de investigación.-----

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 VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y se dejan a salvo sus derechos, para que en caso de conocer actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial, presenten la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría.-----

TERCERO.- Notifíquese la presente a la Dirección General de Regulación Ambiental, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

CUARTO.- 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



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202 Piso 5.

Col. Roma Sur Del Cuauhtémoc

C.P. 06700 Ciudad de México

paot-ax

T 5525 0780, ext. 12400

Página 4 de 4