

Expediente: PAOT-2017-839-SOT-377

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 JUN 2018

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-2017-154-SOT-64 y acumulado PAOT-2017-839-SOT-377, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de marzo de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y restricciones), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado) y factibilidad de servicios en Calle Carlos Graef Fernández número 223, Colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de marzo de 2017. -----

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, V, VII; VIII y XI 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 y restricciones), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado) y factibilidad de servicios como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Aguas, Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos vigente. -----

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

1.- Desarrollo Urbano (zonificación y restricciones) y construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Calle Carlos Graef Fernández número 223, Colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, al interior se llevó a cabo la estabilización del terreno mediante muro de contención y anclas postensadas. -----



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

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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 1 de 5

Expediente: PAOT-2017-839-SOT-377

El predio objeto de investigación, se encuentra dentro de la poligonal de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, correspondiéndole la zonificación HSO/18/75 (Habitacional, Servicios y Oficinas, 18 niveles máximos de construcción, 75% mínimo de área libre). Adicionalmente, le aplican las Restricciones al Emplazamiento de las Construcciones HSO (Habitacional, Servicios y Oficinas - ZONA PONDEROSA), que establece una restricción con vialidades secundarias de 0.00 a 5.00 metros y colindancia con otros lotes de 5.00 metros. -----

En el mismo orden de ideas, con la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Número de viviendas factibles
4,082.65 m ²	(superficie total del terreno por 0.25) 1,020.66 m ² equivalente al 25%	(superficie total del terreno por 0.75) 3,061.99 m ² equivalente al 75%	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos) 18,371.88 m ²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 45 m ² = 408.26) 408 viviendas en 18 niveles de altura

De la consulta realizada por personal adscrito a esta Entidad a los expedientes formados para el predio que nos ocupa en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, se identificó el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número V1-MB/019/16, para la construcción de 28 viviendas en 8 niveles, en una superficie total de construcción de 9,969 m², área libre de 3,426.65 m², equivalente al 83.93% de la superficie del predio (4,082.65 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable y no cuantificable	Niveles y número de viviendas
4,082.65 m ²	656 m ² 16.06%	3,426.65 m ² equivalente al 83.93%	9,969 m ²	Cuantificable 4,389 m ² y no cuantificable 5,580 m ² (sótanos)	8 niveles, 28 viviendas

Adicionalmente, del análisis al plano arquitectónico identificado con la clave A-03, se identificó la existencia de restricciones de 5 metros al frente y los costados oriente, sur y poniente. -----

En este sentido, el proyecto constructivo registrado es acorde con la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1 y a las Restricciones al Emplazamiento de las Construcciones HSO establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe". -----



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

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

Tel. 5265 0730, ext. 13400
Página 2 de 3

2.- Ambiental (derribo de arbolado)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Calle Carlos Graef Fernández número 223, Colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, no se constató el derribo de arbolado ni indicios del mismo (esquilmos o tocones). -----

Del análisis a las imágenes multitemporales obtenidas con la herramienta Google Maps, realizado por personal adscrito a esta Entidad, se identificó que para el año 2017 en el predio denunciado existían diversos individuos arbóreos. -----

Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Recursos Naturales y Áreas Protegidas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informó que para el predio de mérito no cuenta con antecedente alguno de autorización para el derribo de arbolado. -----

No obstante lo anterior, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitió copia simple del Acuerdo Administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/012674/2016, de fecha 08 de noviembre de 2016, mediante el cual se autorizó el derribo de 63 árboles, estableciendo como medida compensatoria la implementación del Proyecto de Arquitectura del Paisaje mediante la plantación de 183 individuos arbóreos de las especies Juníperos azules, Tronadoras, Truenos verdes, Acacias y Fresnos, así como la compensación física de 105 individuos arbóreos los cuales deberán ser entregados a la Dirección General de Bosques Urbanos y Educación Ambiental de esa Secretaría. -----

De lo anterior se desprende que el predio ubicado en Calle Carlos Graef Fernández número 223, Colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos cuenta con Acuerdo número SEDEMA/DGRA/DEIA/012674/2016, de fecha 08 de noviembre de 2016, emitido por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante el cual se autorizó el derribo de 63 árboles y una restitución consistente en la implementación del proyecto de arquitectura del paisaje mediante la plantación de 183 individuos arbóreos de las especies Juníperos azules, Tronadoras, Truenos verdes, Acacias y Fresnos, así como la compensación física de 105 individuos arbóreos. -----

3.- Factibilidad de servicios

De las documentales que forman parte del expediente en el que se actúa, se desprende el oficio DESU/1040236/2015, de fecha 28 de julio de 2015, mediante el cual la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en el que se dictaminó como positivo el suministro de agua potable y drenaje para 28 viviendas en una superficie de construcción de 9,969.50 m², en los siguientes términos y cumpliendo con las siguientes condicionantes: -----

Agua Potable: -----

1. Es factible proporcionar el servicio de agua potable, con la instalación de una toma de 25 mm de diámetro. -----



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

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

Tel. 5265 0780 ext. 13400
Página 3 de 5

Drenaje: -----

1. Es factible proporcionar el servicio de drenaje, se deberá realizar la construcción de un cárcamo de bombeo y registro rompedor de presión y la construcción de 180 metros de red de .30 metros de diámetro hasta conectarse a la red existente. -----

Así las cosas, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios de fecha 28 de julio de 2015, positivo para el predio de mérito para 28 viviendas en una superficie de construcción de 9,969.50 m². -----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Calle Carlos Graef Fernández número 223, Colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, al interior se llevó a cabo la estabilización del terreno mediante muro de contención y anclas postensadas. -----
2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, al predio investigado le corresponde la zonificación HSO/18/75 (Habitacional, Servicios y Oficinas, 18 niveles máximos de construcción, 75% mínimo de área libre). Adicionalmente, le aplican las Restricciones al Emplazamiento de las Construcciones HSO (Habitacional, Servicios y Oficinas - ZONA PONDEROSA), que establece una restricción con vialidades secundarias de 0.00 a 5.00 metros y colindancia con otros lotes de 5.00 metros. -----
--
3. Para las actividades de construcción (obra nueva) se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número V1-MB/019/16, para 28 viviendas en 8 niveles, en una superficie total de construcción de 9,969 m², área libre de 3,426.65 m², equivalente al 83.93% de la superficie del predio (4,082.65 m²), siendo acorde con la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1. -----
4. Del análisis al plano arquitectónico identificado con la clave A-03 del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número V1-MB/019/16 se identificó el cumplimiento a las Restricciones al Emplazamiento de las Construcciones HSO establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" relativas a restricción con vialidades secundarias de 0.00 a 5.00 metros y colindancia con otros lotes de 5.00 metros. -----



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

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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 4 de 5

Expediente: PAOT-2017-839-SOT-377

5. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, emitió el Acuerdo Administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/012674/2016, de fecha 08 de noviembre de 2016, mediante el cual se autorizó el derribo de 63 árboles, estableciendo como restitución la implementación del proyecto de arquitectura del paisaje considerando la plantación de 183 árboles así como la compensación física de 105 árboles, lo anterior de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015. -----

6. El Sistema de Aguas de la Ciudad de México emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios de fecha 28 de julio de 2015, positivo para el predio de mérito para 28 viviendas en una superficie de construcción de 9,969.50 m² estableciendo como medidas la instalación de toma de 25 milímetros para agua potable y la construcción de 180 metros de red para drenaje de .30 metros. -----

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 de la Ciudad de México. -----

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

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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



JELN/MBC/SRM/EMVL



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

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

Tel. 5265 0730, ext. 13400
Página 5 de 5