Expediente: PAOT-2018-688-SOT-281

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 26 AGO 2019 .----------

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-688-SOT-281, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de febrero de 2018, 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) en Calle Nabor Carrillo número 178, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de marzo de 2018. ----------

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, 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 85 de su Reglamento. ----------

Respecto de la ubicación del predio denunciado

De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que el domicilio correcto del inmueble investigado es el ubicado en Segunda Cerrada de Nabor Carrillo número 178, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón, por lo que para efectos de la presente investigación se entenderá como domicilio el señalado en último término. ----------

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) como es la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México. ----------

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

1.- Desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Segunda Cerrada de Nabor Carrillo número 178, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón, se

constataron 2 cuerpos constructivos de 3 niveles de altura cada uno en etapa de acabados observando el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-404-2019.. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: una vivienda cada 200 m^2 de la superficie del predio). ----------

En razón de lo anterior, de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 5341-2015 el predio tiene una superficie de 1,003 m^2, por lo que de acuerdo con 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**
1,003 m^2	(superficie total del terreno por 0.60) 601.80 m^2 equivalente al 60%	(superficie total del terreno por 0.40) 401.20 m^2 equivalente al 40%	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos) 1,805.40 m^2	(superficie del predio entre 200 m^2 = 5.01) **5 viviendas en 3 niveles de altura**

Adicionalmente, de la consulta realizada al expediente formado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, se obtuvo copia simple del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número AOB-404-2019, con vigencia del 18 de enero de 2019 al 18 de enero de 2022, para la construcción de 5 viviendas en 3 niveles, en una superficie total de construcción de 1,794.60 m^2, de los cuales 88.90 m^2 corresponden a sótano (no cuantificable), área libre de 450.64 m^2, equivalente al 44.92% de la superficie del predio (1,003 m^2), lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

Superficie del terreno	**Superficie de desplante**	**Área libre**	**Superficie total de construcción**	**Superficie cuantificable**	**Superficie no cuantificable**	**Niveles y número de viviendas**
1,003 m^2	552.36 m^2 equivalente al 55.08%	450.64 m^2 equivalente al 44.92%	1,794.60 m^2	1,705.70 m^2	88.90 m^2 (sótano)	3 niveles, 5 viviendas

En este sentido, el proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" número AOB-404-2019 cumple con la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1 y la zonificación H/3/40/MB aplicable al caso. ----------

2.- Construcción (demolición)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Segunda Cerrada de Nabor Carrillo número 178, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón, se constataron 2 cuerpos constructivos de 3 niveles de altura cada uno en etapa de acabados observando el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-404-2019. ------

Ahora bien, de la consulta realizada al expediente formado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, se obtuvo copia simple de la Licencia de Construcción Especial para demolición número V.U.06/040/2016/01 con vigencia del 01 de agosto de 2016 al 01 de

noviembre de 2016 y Primera Prórroga de Licencia de Construcción Especial con vigencia del 21 de febrero de 2017 al 21 de febrero de 2018 para la demolición de una vivienda de 2 niveles de altura con superficie total por demoler de 612.84 m^2. ----------

En razón de lo anterior, los trabajos de demolición ejecutados en el predio objeto de investigación fueron realizados de conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, toda vez que los trabajos de demolición contaron con la Licencia de Construcción Especial correspondiente. ----------

Así las cosas, la demolición realizada en el predio objeto de investigación, se ejecutaron al amparo de la Licencia de Construcción Especial para demolición número V.U.06/040/2016/01 y Primera Prórroga de Licencia de Construcción Especial, dando cumplimiento a lo establecido al artículo 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. ----------

3.- Ambiental (derribo de arbolado)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Segunda Cerrada de Nabor Carrillo número 178, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón, se constataron 5 árboles en el predio de mérito y 4 árboles sobre la vía pública, sin identificar derribo de arbolado o indicios del mismo (esquilmos ni tocones). ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad llevó a cabo el análisis de imágenes multitemporales obtenidas con el programa Google Earth, identificando en imágenes correspondientes al año 2018, que en el predio denunciado y sobre la vía pública existían diversos árboles en pie. ----------

Aunado a lo anterior, una persona que se ostentó como propietario del predio objeto de investigación manifestó que no se realizó derribo de arbolado en el sitio de referencia, adicionalmente, indicó que los árboles que existen en el predio no se derribaran toda vez que se acoplan al proyecto arquitectónico. ---

No obstante, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-3219-2018, solicitó a la persona denunciante aportar los elementos que permitieran constatar el derribo de arbolado en el sitio de referencia. Por lo que, mediante correo electrónico de fecha 16 de abril de 2019, la persona denunciante manifestó no tener pruebas del derribo de arbolado. ----------

Así las cosas, en Segunda Cerrada de Nabor Carrillo número 178, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón, se identificaron 5 árboles en el predio de mérito y 4 árboles sobre la vía pública sin constatar derribo de arbolado o indicios del mismo (esquilmos ni tocones), asimismo, una persona que se ostentó como propietario del predio de referencia manifestó que no existirá derribo de arbolado toda vez que se acoplan al proyecto arquitectónico, en cumplimiento al numeral 7.1.1, ADECUACIÓN DE DISEÑOS CONSTRUCTIVOS de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015. ----------

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, 85 fracción X y 89 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 Segunda Cerrada de Nabor Carrillo número 178, Colonia Olivar de los Padres, Alcaldía Álvaro Obregón, se constataron 2 cuerpos constructivos de 3 niveles de altura cada uno en etapa de acabados observando el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-404-2019. También, se constataron 5 árboles en pie en el predio y 4 árboles sobre la vía pública, sin identificar derribo de arbolado o indicios del mismo (esquilmos ni tocones). ----------

2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: una vivienda cada 200 m^2 de la superficie del predio), por lo que al contar el predio con superficie de 1,003 m^2, le corresponde superficie de desplante de 601.80 m^2, **superficie máxima de construcción** de 1,805.40 m^2 y área libre de 401.20 m^2, equivalente al 40% de la superficie del predio, para la edificación de hasta 5 viviendas en 3 niveles de altura. ----------

3. De la consulta realizada a los expedientes formados en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón se identificó el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número AOB-404-2019, con vigencia del 18 de enero de 2019 al 18 de enero de 2022, para la construcción de 5 viviendas en 3 niveles, en superficie total de construcción de 1,794.60 m^2, de los cuales 88.90 m^2 corresponden a sótano (no cuantificable), superficie de construcción cuantificable de 1,705.70 m^2, área libre de 450.64 m^2, equivalente al 44.92% de la superficie del predio (1,003 m^2), lo cual es acorde a la zonificación aplicable al caso----------

4. Para las actividades de demolición se contó con la Licencia de Construcción Especial para Demolición número V.U.06/040/2016/01 y Primera Prórroga de Licencia de Construcción Especial, en la que se asentó superficie total por demoler de 612.84 m^2, de conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. ----------

5. Personal adscrito a esta Entidad llevó a cabo el análisis de imágenes multitemporales obtenidas con el programa Google Earth, identificando en imágenes correspondientes al año 2018, que en el predio denunciado y sobre la vía pública existían diversos árboles en pie. ----

6. No se constató el derribo de arbolado, adicionalmente, una persona que se ostentó como propietario del predio de referencia manifestó que no existirá derribo de arbolado, toda vez que el proyecto arquitectónico se adaptó en cumplimiento al numeral 7.1.1, ADECUACIÓN DE DISEÑOS CONSTRUCTIVOS de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-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: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

JELN/RMGG/EMVL