

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVACiudad de México, a **19 OCT 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 los expedientes PAOT-2015-2599-SOT-1053 y acumulado PAOT-2016-2171-SOT-861, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 9 de septiembre de 2016, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva) y en materia ambiental (derribo de árboles) derivado de las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en Calle San Carlos número 1, Colonia San Ángel, delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de septiembre de 2015.

Asimismo, con fecha 9 de agosto de 2016, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (derribo de árboles) derivado de las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en Avenida Revolución número 1593, Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 19 de agosto de 2016. -----

Es de precisar que de acuerdo a las constancias que obran integradas al expediente en el que se actúa, se desprende que la ubicación correcta del lugar de los hechos denunciados es en Avenida Revolución número 1593, Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación), de construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (derribo de árboles) como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos para la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac en Álvaro Obregón. -----

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

1.- En materia de construcción (fusión de predios, demolición y obra nueva)**A.- Fusión de predios**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató un predio donde se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra nueva con dos frentes, el primero por Avenida Revolución y el segundo por Calle San Carlos, no se observó elemento alguno que divida al predio en dos fracciones, tratándose así de uno solo, donde se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra nueva la cual se encuentra en etapa de excavación y cimentación, en el exterior del predio se exhibía un letrero de obra. -----

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón cuenta con la Licencia de Fusión de Predios número AO/F/19/2014 de fecha 12 de noviembre de 2014, para los ubicados en Avenida Revolución número 1593 con una superficie de predio de **340.00 m²** y Calle San Carlos número 1 con una superficie de predio de **320.00 m²**, ambos ubicados en la Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, resultando una superficie de terreno de **660.00 m²**. -----

Asimismo, derivado de la fusión de predios, se expidió la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0032-2015 del 16 de enero de 2015, identificándose como Avenida Revolución número 1593, Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, con una superficie de terreno de **660.00 m²**. -----

En virtud de lo anterior, los predios ubicados en Avenida Revolución número 1593 y Calle San Carlos número 1, Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, cuentan con la Licencia de Fusión de Predios folio AO/F/19/2014 con una superficie total de terreno de **660.00 m²**, así como Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0032-2015 del 16 de enero de 2015, otorgándole el número oficial 1593 en Avenida Revolución. -----

B.- Demolición

De las gestiones realizadas por esta Entidad la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, para el predio ubicado en Avenida Revolución número 1593, cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total número V.U.06/066/2014/01 folio 3544/2014 de fecha 23 de septiembre de 2014 y vigente al 22 de diciembre de 2014, para la demolición total de un inmueble en 2 nivel de altura con una superficie total de construcción de 206.54 m² y para el predio ubicado en Calle San Carlos número 1 cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total número V.U.06/065/2014/01 folio 3682/2014 de fecha 23 de septiembre de 2014 y vigente al 22 de diciembre de 2014 para la demolición total de un inmueble de 3 niveles de altura con una superficie total de construcción de 410.18 m². -----

En virtud de lo anterior, los predios ubicados en Avenida Revolución número 1593 y Calle San Carlos número 1, Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, cuentan con Licencia de Construcción Especial número V.U.06/066/2014/01 folio 3544/2014, para la demolición total de un inmueble en 2 nivel de altura con una superficie total de construcción de 206.54 m² y con Licencia de Construcción Especial número V.U.06/065/2014/01 folio 3682/2014 para la demolición total de un inmueble de 3 niveles de altura con una superficie total de construcción de 410.18 m². -----

C.- Obra Nueva

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón el predio ubicado en Avenida Revolución número 1593, Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-3582-2015, de fecha 13 de agosto de 2015 y vigente al 13 de agosto de 2018, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 100888151ORIG14 de fecha 23 de febrero de 2015, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 100888151ORIG14	RMC AOB-3582-2015	Memoria Descriptiva de Proyecto
Uso	habitacional unifamiliar y plurifamiliar, oficinas y comercio	oficinas y comercio	oficinas y comercio
Superficie del terreno	660.00 m ²	660.00 m ²	660.00 m ²
Niveles	14 metros de altura	3 (4.50 metros cada uno)	3 (4.50 metros cada uno)
Superficie libre	231.00 m ² (35%)		233.16 m ² (35.33%)
Superficie de desplante	429.00 m ² (65%)	426.84 m ² (64.67%)	426.84 m ² (64.67%)
Superficie total de construcción		3,023.89 m ²	3,023.89 m ²
Superficie de construcción cuantificable	2,145.00 m ²	1,630.02 m ²	592.14 m ² sobre nivel de banqueta
			1,037.88 m ² bajo nivel de banqueta
Superficie de construcción no cuantificable		1,363.49 m ²	1,363.49 m ²
Sótanos		2	3 (2 de estacionamiento y 1 de comercio)
Cajones de estacionamiento		69	69

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Avenida Revolución número 1593, Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-3582-2015, en modalidad de obra nueva, para la construcción de oficinas y comercio en 3 niveles (4.50 metros de altura cada uno), con superficie de construcción cuantificable de 1,630.02 m², y Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 100888151ORIG14 lo que se apega a la zonificación aplicable al caso. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-3582-2015 coincida con lo ejecutado. -----

3.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Avenida Revolución número 1593, Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, se constataron trabajos de excavación profunda de aproximadamente 15 metros así como trabajos de cimentación de una obra nueva. En el exterior del predio se exhibían datos de un Registro de Manifestación de Construcción 3582-2015. -----

Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio ubicado en Avenida Revolución número 1593, Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, es de **660.00 m²** de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0032-2015 del 16 de enero de 2015 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio ubicado investigado le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio (14 m de altura, 35% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac en Álvaro Obregón publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1 de junio de 1993, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie m²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m²	CUS	Alturas
		m²	%	m²	%			
660.00	Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio	231.00	35	429.00	65	2,145.00	2.6	14 m

Asimismo, de la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 100888151ORIG14 de fecha 23 de febrero de 2015, en el cual se asentó la zonificación aplicable referida y se permite una superficie máxima de construcción de 2,145.00 m². -----

En virtud de lo anterior, al predio ubicado en Avenida Revolución número 1593, Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio (14 m de altura, 35% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac en Álvaro Obregón vigente, asimismo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 100888151ORIG14 de fecha 23 de febrero de 2015, en el que se asentó la zonificación aplicable al caso. -----

3.- Factibilidad de servicios

De las gestiones realizadas por esta entidad, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para el predio ubicado en Avenida Revolución número 1593, Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0353/15 DESU/1020177/2015 del 21 de abril de 2015 para un proyecto de oficinas y comercio en 1,660.40 m² de construcción, debiendo cumplir con las condicionantes consistentes en la ampliación de la toma de agua existente a 19 mm de diámetro y el cambio de uso doméstico a no doméstico, la suspensión de una segunda toma de agua existente en el predio, la implementación de un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial, cuyo proyecto deberá ser aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y un sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial y la instalación de aparatos medidores. -----

En virtud de lo anterior, las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en Avenida Revolución número 1593, Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, cuentan con Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0353/15 DESU/1020177/2015 del 21 de abril de 2015 para un proyecto de oficinas y comercio en 1,660.40 m² de construcción, no obstante, corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México realizar las acciones para que se corrobore que el proyecto constructivo que se realiza en el predio motivo de denuncia, amplíe la toma de agua existente a 19 mm de diámetro y el cambio de uso doméstico a no doméstico, la suspensión de una segunda toma de agua existente en el predio, la implementación de un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial, cuyo proyecto deberá ser aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y un sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial y la instalación de aparatos medidores. -----

3.- En materia ambiental (derribo de árboles)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Avenida Revolución número 1593, Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, se constataron trabajos de excavación profunda de aproximadamente 15 metros, así como trabajos de cimentación de una obra nueva, los cuales se realizan en toda la superficie del predio por lo que no existen arboles al interior del mismo. -----

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Entidad la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón cuenta con la Autorización para el derribo de 11 árboles (9 al interior del predio y 2 en vía pública), la poda de un árbol en vía pública y el retiro de un tocón en vía pública DAO/DGSU/DPOMA/A/1769/2014 de fecha 18 de diciembre de 2014, debido a que interfieren en un proyecto de excavación y construcción de una obra nueva, Dictamen Técnico de arbolado y el comprobante de restitución folio 331046/2014 de fecha 19 de diciembre de 2014 que corresponde a la restitución de 11 derribos consistente en la entrega de 5,300 plantas de las especies pasto liriopé, azalea, evónimo, bugambilia de arbusto, arrayán y lirio persa y Autorización para el derribo de un árbol al interior del predio DAO/DGSU/DPOMA/A/1422/2015 de fecha 3 de septiembre de 2015, Dictamen Técnico de arbolado y el comprobante de restitución folio 082015-230513 de fecha 4 de septiembre de 2015 de un derribo consistente en la entrega de 1,000 plantas de las especies lantana y arrayán. -----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Avenida Revolución número 1593, Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con la Autorización DAO/DGSU/DPOMA/A/1769/2014, para realizar el derribo de 11

árboles (9 al interior del predio y 2 en vía pública), la poda de un árbol en vía pública y el retiro de un tocón en vía pública y con la Autorización DAO/DGSU/DPOMA/A/1422/2015, para el derribo de un árbol al interior del predio. --

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 el predio ubicado en Avenida Revolución número 1593, Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, no se observó elemento alguno que divida al predio, tratándose de uno solo; asimismo, se constataron trabajos de excavación profunda de aproximadamente 15 metros; así como trabajos de cimentación de una obra nueva, los cuales se realizan en toda la superficie del predio por lo que no se contrataron trabajos de demolición ni el derribo arboles. -----
2. Los predio ubicados en Avenida Revolución número 1593 y Calle San Carlos número 1, Colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, cuentan con la Licencia de Fusión de Predios folio AO/F/19/2014 con una superficie total de **660.00 m²**, así como Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0032-2015 del 16 de enero de 2015, otorgándole el número oficial 1593 en Avenida Revolución. -----
3. Al predio motivo de denuncia le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio (14 m de altura, 35% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac en Álvaro Obregón vigente, asimismo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 1100888151ORIG14 de fecha 23 de febrero de 2015 en el que se asentó la zonificación aplicable al caso. -----
4. El predio objeto de investigación cuenta con Licencia de Construcción Especial número V.U.06/066/2014/01 folio 3544/2014, para la demolición total de un inmueble en 2 niveles de altura con superficie total de construcción de 206.54 m² y con Licencia de Construcción Especial número V.U.06/065/2014/01 folio 3682/2014 para la demolición total de un inmueble de 3 niveles de altura con superficie total de construcción de 410.18 m², así como con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-3582-2015, en modalidad de obra nueva, para la construcción de oficinas y comercio en 3 niveles (4.50 metros de altura cada uno), con superficie de construcción cuantificable de 1,630.02 m², y Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 100888151ORIG14 lo que se apega a la zonificación aplicable al caso. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-3582-2015 coincida con lo ejecutado.-----
6. Las actividades de construcción que se realizan en el predio motivo de denuncia cuentan con Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0353/15 DESU/1020177/2015 del 21 de abril de 2015 para un proyecto de oficinas y comercio en 1,660.40 m² de construcción, no obstante, corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México corroborar que el proyecto constructivo que se realiza en el predio motivo de denuncia, cumpla con las condicionantes establecidas y se apegue a lo permitido en el citado Dictamen. -----



7. El predio motivo de denuncia cuenta con Autorización DAO/DGSU/DPOMA/A/1769/2014, para realizar el derribo de 11 árboles (9 al interior del predio y 2 en vía pública), la poda de un árbol en vía pública y el retiro de un tocón en vía pública y con la Autorización DAO/DGSU/DPOMA/A/1422/2015, para el derribo de un árbol al interior del predio. -----

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 las personas denunciantes y por oficio a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón y a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. -----

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

JE/IN/MEC/SBM