



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 NOV 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-2015-2135-SOT-830, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de julio 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), por las actividades que se realizan en Calzada Desierto de los Leones número 6060, Colonia Lomas de la Era, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de agosto de 2015. -----

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 6 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV y IX 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 construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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

Análisis del Dictamen por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación

De las documentales que obran en el presente expediente, se da cuenta que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que respecto de los predios ubicados en Calzada Desierto de los Leones B010, 6060 y la Calle



PAOT-11



Luis Echeverría número 20, Colonia San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón, se emitió el Dictamen por el que se aprueba el polígono de actuación de fecha 7 de enero de 2009, en el que se determina lo siguiente:-----

"(...) PRIMERO.- Se aprueba la constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para los predios ubicados en Calzada Desierto de los Leones (...) 6010, 6060 y la calle Luis Echeverría (...) 20, colonia San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón, donde se pretende construir un conjunto residencial de 26 cuerpos, de los cuales, del cuerpo 1 al cuerpo 6, tendrán 18 niveles cada cuerpo sobre nivel de desplante (...) para alojar 303 viviendas; del cuerpo 9 al 15 tendrán 5 niveles de altura cada uno y alojarán de 35 viviendas; los cuerpos 16 y 17 tendrán 4 niveles de altura (...) cada uno, con un total de 8 viviendas, lo que representa integrado de 346 viviendas, desplantados en 8,334.17 m², lo que representa un potencia constructiva de 90,220.46 m² para la zona residencial; por su parte, el uso comercial se localiza en dos cuerpos [16 y 19], los cuales tendrán 2 niveles de altura (...) con 2,589.00 m² de desplante y una superficie constructiva de 3,080.00 como la Casa Club con un desplante de 2,254 m² y una superficie de construcción de 2,770.00 m²; adicionalmente los cuerpos 21, 23 y 24 tendrán 2 niveles de altura (...) cada uno y, y los cuerpos 22, 25 y 26 tendrán 1 nivel de altura (...) que en conjunto integran una superficie de desplante de 337.00 m², y una superficie total de construcción de 522.00 m². Todo el proyecto se desplantará en una superficie 13,514.17 m²; [22.79%] y la superficie constructiva será de 96,592.45 m², sobre de nivel de desplante (...) proporcionando 45,762.62 m² de área libre [77.21%] (...)"-----

Ahora bien, es menester señalar que en el momento en que se solicitó y se aprobó el Polígono de Actuación, referido en el párrafo que antecede se encontraba vigente el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, publicado en la entonces Gaceta Oficial de Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997, diverso al actual. En la siguiente tabla se aprecia la zonificación y uso de suelo asignados en cada uno de los predios que conforman el polígono mencionado -----

Predio	Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Constr. m ²	Viviendas	Niveles
			m ²	%	m ²	%			
Calzada Desierto de los Leones 6060	49,156.50	HC 3/30*	14,747.55	30	34,410.95	70	98,940.00	391	3
Calzada Desierto de los Leones 6010	9,079.00	AV	8,625.05	95	226.97	2.5	453.95	0	1
Luis Echeverría 20	1,059.49	AV	1,006.51	95	26.48	2.5	52.97	0	1



SECRETARÍA

Presidencia Municipal y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

17 de mayo de 2015

Calle Plan de San Diego, número 1000

06700, México, D.F.

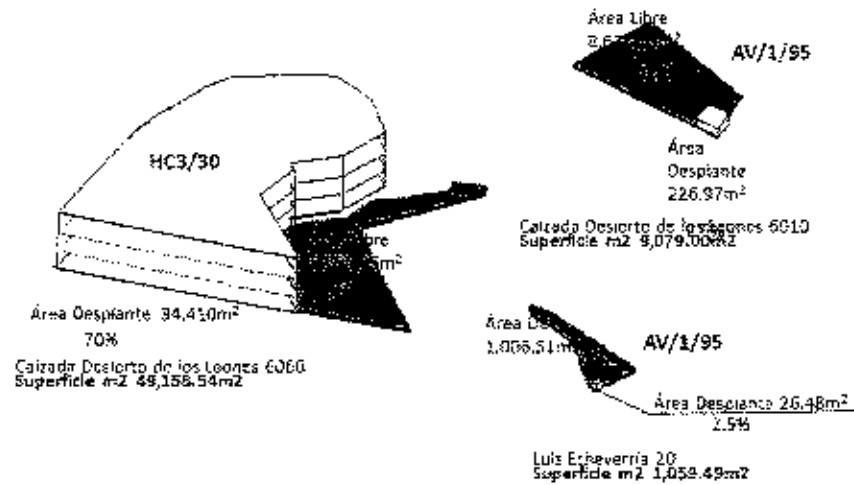
06700

Tel. 55 57 07 50, ext. 1000

Página 2 de 9



De lo anterior, se traduce de manera gráfica de la siguiente manera: -----



Para tales efectos el Dictamen por el que se aprueba el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, propone la relocalización de usos del suelo, de la siguiente manera: -----

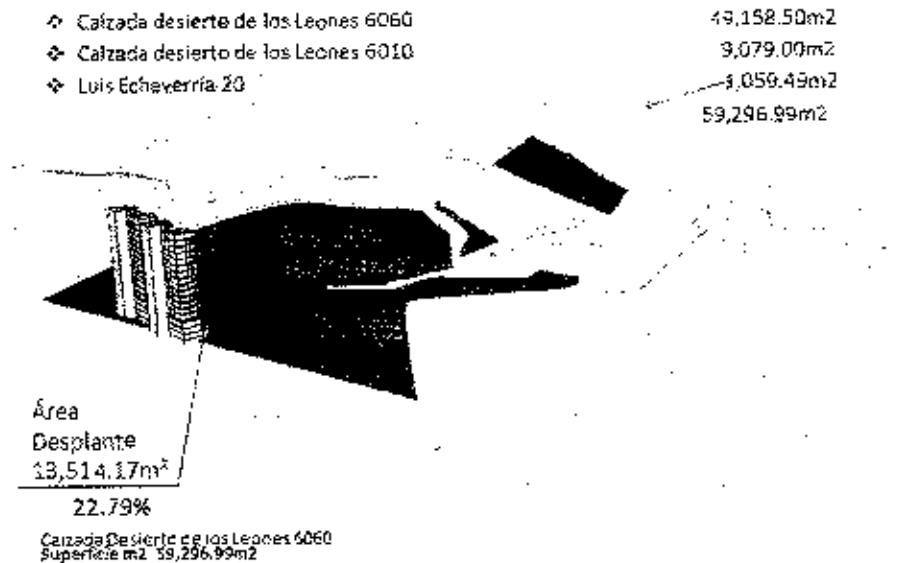
Predio	Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Constr. m ²	Viviendas	Niveles
			m ²	%	m ²	%			
Calzada Desierto de los Leones 6060	49,158.50	HC 3/30*	14,747.55	30	34,410.95	70	98,940.00	391	3
Calzada Desierto de los Leones 6010	9,079.00	AV	8,852.03	95	226.97	2.5	453.95	0	1
Luis Echeverría 20	1,059.40	AV	1,006.51	95	26.48	2.5	52.97	0	1
TOTAL	59,296.99	HC 3/30* y AV	24,379.11	41.11	34,664.4	58.46	99,446.92	391	1 y 3





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-2135-SOT-830



Construcción (obra nueva)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de mayo de 2011, al predio relacionado con la presente investigación, ubicado en Calzada Desierto de los Leones, número 6060, Colonia Lomas de la Era, Delegación Álvaro Obregón, le aplica la zonificación H/2/70/R(500) (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínima de área libre, Densidad Rastríngida: 1 vivienda por cada 500 m² de terreno).

No obstante lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, proporcionó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 1853-151MARO14, expedido en fecha 25 de febrero de 2014, para el predio de mérito en el que se asienta la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, del que se depende lo siguiente:

Predio	Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Constr. m ²	Viviendas	Niveles
			m ²	%	m ²	%			
Calzadas Desierto de los Leones 6060	49,158.50	HC 3/30*	14,747.55	30	34,410.95	70	98,940.00	391	3
Calzada Desierto de los Leones	9,079.00	AV	6,625.05	95	226.97	2.5	453.95	0	1



15/01/15

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
 Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
 Modelo 202 (Habitación)
 Calle Avenida del Ejército, Ciudad de México
 C.P. 06702, Ciudad de México
 Tel: 55 57 00 00 ext. 1401
 Página 4 de 5



6010									
Luis Echeverría 20	1, 059.49	AV	1, 006.61	96	26.4E	2.5	52.97	0	1
TOTAL	59, 296.99	HC 3/30 y AV	24, 379.11	41.11	34, 664.4	56.46	99, 446.92	391	1 y 3

Adicionalmente, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que se emitió el Dictamen por el que se aprueba el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada, conformado por los predios ubicados en Calzada al Desierto de los Leones números 6010, 6060 y la Calle Luis Echeverría número 20, Colonia San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón de fecha 07 de enero de 2008, en el que se propone la relocalización de usos del suelo, de la siguiente manera: -----

Predio	Superficie (m ²)	Desplante (m ²)	Superficie máxima de construcción (m ²)	Área libre (m ²)	Uso del Suelo	Número de niveles
Calzada al Desierto de los Leones números 6010, 6060 y la Calle Luis Echeverría número 20, Colonia San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón	59, 296.99	13, 514.17 (22.79%)	96, 592.46	45, 782.82 (77.21%)	Habitacional con Comercio	8 torres de 18 niveles, 7 torres de 5 niveles, 2 torres de 4 niveles, una torre de 3 niveles, 5 torres de 2 niveles y 3 torres de un nivel

En conclusión, la relocalización consiste en disminuir el área de desplante, de 34, 664.4 m² a 13, 514.17 m², lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 45, 782.82 m², para quedar con un porcentaje del 77.21 % de todo el predio; relocalizando el potencial de desarrollo para el incremento de altura, es decir de 2 niveles que asigna la zonificación primaria, se eleva a 18 niveles, manteniendo en todo momento los 96, 592.46 m² de potencial de desarrollo. -----

Adicionalmente, la referida Dirección General de Desarrollo Urbano, proporciona a esta Subprocuraduría el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo contenida en el oficio SEDUVI/DGAU/6930/2014 de fecha 07 de abril de 2014, para el proyecto de ampliación de construcción para un conjunto habitacional casa club y locales comerciales, bajo la constitución de un polígono de actuación mediante el Sistema de Actuación Privada denominado "Bosques 6060", para 346 departamentos, en 96, 579.35 m² de construcción sobre nivel de banquetas, en el que se asienta como medidas de integración urbana y condiciones, entre otras, la Ejecución de Obra de Adecuación Geométrica a nivel, para la Recuperación y mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad de las intersecciones ubicadas en: Calzada al Desierto de los Leones con Calle Luis Echeverría y con Calzada Divar de los Padres, así como en materia de drenaje, se instalara 400 m de atarjea de 0.45 (18") de diámetro y otros 400 m de colector de 0.61 m (24") de diámetro, hasta descargar al colector marginal existente. -----



PAOT



Por su parte, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México remitió Opinión Técnica Favorable para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica, con número de oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1016477/2014, de fecha 27 de marzo de 2014, para 346 departamentos, en 96, 579.35 m² de construcción sobre nivel de banqueteta. -----

En ese sentido, el Organismo de Cuenca de Aguas del Valle de México de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales remitió el oficio número BOO.R01.04.02.01.-0192 de fecha 28 de enero de 2008 y copia simple del plano con clasificación VM-DT-1343, respecto a la "Delimitación de zona federal de un afluente del Río San Ángel Inn", a la altura del predio de mérito. -----

Ahora bien para efecto de ejecutar la primera etapa del proyecto referido en los instrumentos de desarrollo urbano señalados en los párrafos que anteceden, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó que para el predio de mérito se cuenta con el Registro de Manifestación Tipo C número AOC-183-2015, con fecha de recepción 19 de enero de 2015 y vigente al 19 de enero de 2016, para la construcción de 1 cuerpo constructivo de 18 niveles sobre nivel de banqueteta, 68 viviendas y 3 sótanos. -----

Del Registro de Manifestación antes referido, se desprende lo siguiente: -----

	Número de niveles s.n.b.	Número de viviendas	Superficie del predio	Superficie máxima de construcción (cuantificable)	Superficie de construcción s.n.b.	Área libre
RMC AOC-183-2015 (Calzada al Desierto de los Leones número 6060, Colonia Lomas de la Era, Delegación Álvaro Obregón)	18	68	49,068.50 m ²	25,113.08 m ² (s.n.b.)	10,015.64 m ²	47,663.33 m ² (97.16%)

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría, llevó a cabo los reconocimientos de hechos en el inmueble objeto de investigación, constatando la existencia de un predio delimitado por una barda de mampostería de piedra y al interior trabajos consistentes en excavación. -----

En razón de todo lo anterior, se concluye que la primera etapa del proyecto Registrado consistente en 68 viviendas, 18 niveles y 3 sótanos con 277 cajones de estacionamiento, correspondiente a la primera etapa del proyecto que fue autorizado en el polígono de actuación emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en fecha 07 de enero de 2009, se adecua a la relocalización de usos de suelos, permitido por el mismo. -----

Materia Ambiental (derribo de arbolado)

De acuerdo con la superficie de construcción del proyecto a ejecutarse en el predio de mérito, aunado a que el mismo conforme al Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón, el predio objeto de investigación colinda con la "Barranca Terango", declarada Área de Valor Ambiental mediante Decreto publicado en la Gaceta Oficial para la



10/01/16



Ciudad de México, se ubica en el supuesto de contar con Autorización en Materia de Impacto Ambiental.-----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuradora, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó que para el predio de mérito se emitió la Autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental mediante Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/011857/2014 de fecha 07 de noviembre de 2014, para la primera etapa del proyecto constituido dentro del Polígono de Actuación, de 68 viviendas en un cuerpo constructivo de 18 niveles sobre nivel de banqueta, en la que se determina como medidas de mitigación, entre otras, que no se deberá realizar disposiciones de residuos sólidos, construcciones u obras en el área establecida como zona forestal, zona Federal y Área de Valor Ambiental. -----

Asimismo, esa misma Dirección autoriza el derribo de 82 árboles y el trasplante de 16 árboles, los cuales se encuentran en el interior del predio ubicado en Calzada Desierto de los Leones número 6060, Colonia Lomas de la Era, Delegación Álvaro Obregón, y ordenó la compensación que se señala a continuación: -----

Vegetación	Compensación
Derribo de 82 árboles	Restitución económica de \$ 993, 200.40 (novecientos noventa y tres mil doscientos pesos 40/100 M. N.) y por los 820.00 m ² (ochocientos veinte metros cuadrados) de área verde afectada por dichos derribos.
Trasplante de 16 árboles	El trasplante de los individuos arbóreos deberá realizarse en el sitio de El Proyecto.

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 Calzada Desierto de los Leones número 6060, Colonia Lomas de la Era, Delegación Álvaro Obregón, le aplica la zonificación H/2/70/R(500) (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre, Densidad Restringida: 1 vivienda por cada 500 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----
2. Para Calzada al Desierto de los Leones números 6010, 6060 y la Calle Luis Echeverría número 20, Colonia San Bartolomé Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitido en fecha 25 de febrero de 2014, el Dictamen por el que se aprueba la constitución de un Polígono de Actuación mediante el sistema de actuación privado en el que se propone la relocalización de usos del suelo, para la construcción de ocho cuerpos de 18 niveles, siete cuerpos de 5 niveles, dos cuerpos de 4 niveles, un cuerpo



PAOT



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-2135-SOT-830

de 3 niveles, cinco cuerpos de 2 niveles y 3 cuerpos de un nivel de altura, con una superficie máxima de construcción de 96, 592.46 m².-----

3. El predio investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 1853-151MAR014, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en fecha 25 de febrero de 2014, en el que se asienta la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado señalado en el párrafo que antecede. -----
4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por una barda de mampostería de piedra y al interior actividades de obra, consistentes en la excavación y preparación de terreno, así mismo no se constató el derribo de arbolado. -----
5. El proyecto a ejecutarse que corresponde a la primera etapa, misma que cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción AOC-183-2015, vigente del 19 de enero de 2015 al 19 de enero de 2018, para la construcción de 68 viviendas, 3 sótanos de estacionamiento y 18 niveles sobre nivel de banqueta, lo que corresponde a la primera etapa del proyecto que fue autorizado en el polígono de actuación. -----
6. El proyecto de mérito cuenta con Dictamen de Impacto Urbano Positivo otorgado mediante oficio SEDUVI/DGAU/6930/2014, de fecha 07 de abril de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el proyecto establecido en el polígono de actuación, para 348 departamentos, en 96, 579.35 m² de construcción sobre nivel de banqueta. -
7. El proyecto de mérito cuenta con Autorización en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/011857/2014, de fecha 07 de noviembre de 2014, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para la primera etapa del proyecto consistente en 68 viviendas en 18 niveles sobre nivel de banqueta.-----
8. En la Autorización en Materia de Impacto Ambiental señalada en el párrafo que antecede, se autoriza el derribo de 82 individuos arbóreos y el trasplante de 18 individuos, en el interior del predio, para lo cual se impuso una restitución económica de \$ 993, 200.40 (novecientos noventa y tres mil doscientos pesos 40/100 M. N.) y por los 820.00 m² (ochocientos veinte metros cuadrados) de área verde afectada por dichos derribos. -----
9. Conforme al Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón, el predio de mérito colinda con la "Barranca Tarango", declarada Área de Valor Ambiental mediante Decreto publicado en la Gaceta Oficial para la Ciudad de México, el 22 de septiembre de 2009. -----
10. El proyecto de mérito cuenta con delimitación de zona federal, de conformidad con el oficio número BOO.R01.04.02.01.-0192, de fecha 28 de enero de 2008, emitido por el Organismo de



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
México, D.F.
Carretera México-Toluca, km. 15.5
Ciudad de México, CDMX
Código Postal: 06700
Teléfono: 56 24 60 00
www.paot.gob.mx



Cuenca de Aguas del Valle de México de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.-----

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 en términos de lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo 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 proveyo 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.-----



CDMX