



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **21 DIC 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-2015-2345-SOT-925, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de agosto 2015, 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 ambiental (derribo de arbolado) y construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en Calle Paseo de Laureles Lote-32, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de agosto de 2015.-----

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) por lo cual se realizará el análisis correspondiente en términos de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, 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 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.-----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por Personal Adscrito a esta Subprocuraduría, se tiene que el domicilio correcto es el ubicado en Calle Paseo de Laureles número 309, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, por lo que se resuelve por ese domicilio.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son; la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2012.-----

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





1.- En materia de Desarrollo Urbano (zonificación) y Construcción (obra nueva).-----

De acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" vigente, publicado en el Diario Oficial de la Federación del Distrito Federal el 24 de marzo de 1994, le aplica la zonificación directa Habitacional Unifamiliar 1 viv/1000 m², hasta 9 metros de altura o 3 niveles. Así mismo de acuerdo a la norma complementaria particular de alturas, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 1 vivienda cada 1000 m², 7 metros de altura en losas planas y 7.5 metros hasta la cumbre en losas inclinadas a partir del nivel medio de banqueteta, es decir, al predio le aplican las siguiente dos zonificaciones diferentes: -----

	Altura de construcción permitida	Densidad
Zonificación aplicable conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas"	9 m	1 vivienda cada 1000 m ²
Zonificación aplicable conforme a la Norma de alturas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas"	7 m en losas planas o 7.5 m hasta la cumbre en losas inclinadas	1 vivienda cada 1000 m ²

Al respecto, el predio objeto de investigación, cuenta con el Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13229-151MIJA15, expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en fecha 10 de marzo de 2015, el cual establece que a dicho predio, le aplican ciertas Normas Complementarias Particulares, las cuales se enuncian a continuación: -----

"(...)

RESTRICCIONES.-----

Todas las construcciones deberán respetar las siguientes restricciones por sección. No se permitirá sobre ellas pérgolas, trabes o domos.-----

SECCIÓN	AL FRENTE	LATERALES A PARTIR DEL FRENTE	FONDO
XVIII-C Manzana 23 LOTES 32 al 48	5m	3m en 1/2 de la longitud cuando el frente sea igual o mayor de 20.00m	3m





Las restricciones laterales y posteriores deberán quedar como áreas jardinadas y la restricción al frente podrá ser utilizada como área de estacionamiento descubierto, la cual deberá ser tratada con adocreto, adoquín, adopasto o similar, sobre arena compactada.-----

(...)"

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimiento de hechos al predio objeto de investigación, levantando el acta circunstanciada correspondiente, que se transcribe a continuación: -----

"(...)

Ubicados Sobre Calle Paseo de Laureles, se observa un predio delimitado por un muro perimetral con placas de acero en su parte superior, con dos columnas en su acceso principal, en donde cuenta con una altura total de 4.00 metros (medidos desde la vía pública, mediante distanciometro marca Leica, modelo DISTO D810 touch), así también, cuenta con un portón [de color] gris (acceso vehicular), en la fachada se encuentra el número 309 con herrería, no se observa ningún tipo de actividades de construcción sobre este costado del predio y los acabados de la fachada ya se encuentran terminados; asimismo, no se observa que sobresalga ningún tipo de construcción sobre el nivel del muro perimetral, por lo tanto, la altura máxima del inmueble sobre este costado, es la que se midió en dicho muro.-----

Posteriormente, nos ubicamos frente al inmueble, en su frente ubicado sobre Calle Paseo de Tejocotes, en donde se puede observar un inmueble con un acceso peatonal y otro vehicular, con el número 309 sobre su fachada, el cual cuenta con cinco niveles de altura sobre el nivel medio de banqueta, los primeros tres niveles al límite del alineamiento del predio y los últimos dos niveles con remetimiento [con] respecto al alineamiento; procedemos a medir la altura del inmueble sobre la fachada de este costado, mediante el uso de una estación total marca Leica, serie TS-11, obteniendo un resultado de 20 metros medidos a partir del nivel medio de banqueta y hasta elemento más elevado de la estructura que se tiene a la vista desde el punto en el que nos encontramos (vía pública), cabe mencionar que el predio cuenta con una pendiente descendente de Calle Paseo de los Laureles hacia Calle Pase de Tejocotes.-----

(...)"

Al respecto, de la información remitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, se cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción V1-MB/027/15, para obra nueva, vigente del 14 de julio de 2015 al 14 de julio de 2017, para la construcción de 1 vivienda en 3 niveles, Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio V2-CANO/126/15, de fecha 12 de mayo de 2015 y Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico.-----

Del análisis realizado a la zonificación que le asigna el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosques de las Lomas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos y lo registrado en la Manifestación de Construcción V1-MB/027/15, se tiene lo siguiente: -----

	Altura	Número de viviendas	Superficie del predio	Superficie máxima de construcción (cuantificable)	Área libre
Zonificación aplicable conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosques de las Lomas (H/7.mts)	7.5 mts	1	600 m ²	930 m ² (s.n.b.)	0%





Expediente: PAOT-2015-2345-SOT-925

RMC V1-MB/027/15	3 niveles (11.84 m ²)	1	600 m ²	741.91 m ²	299.34 m ² (49.89%)
------------------	--------------------------------------	---	--------------------	-----------------------	-----------------------------------

Sin embargo, el proyecto ejecutado cuenta con 6 niveles, por lo que la superficie de construcción real, fue de 1800 m², esto en base a lo siguiente: -----

<u>COS</u> 1 - 0.49.89 (Área Libre) = 0.50	<u>Superficie de Desplante</u> 0.50 (COS) x 600 m ² (Superficie del predio) = 300 m ²
<u>CUZ</u> 0.50 x 6 (número de niveles) = 3	<u>Superficie Máxima de construcción</u> 3 (CUZ) x 600 = 1800 m ²

De lo anterior, se deduce que el proyecto ejecutado no se apegó a lo registrado en la Manifestación de Construcción V1-MB/027/15 ni a la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, toda vez que se edificó un inmueble de 6 niveles de altura y se encuentra excediendo la superficie máxima de construcción, por lo que le corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa, realizar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), e imponer las sanciones aplicables.-----

Por otra parte, de la Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico se desprende, que el proyecto se desarrolla bajo una superficie de 6741.91 m² de construcción y está formado por 3 niveles en dos cuerpos; sin embargo, esa misma Memoria, menciona que el proyecto ejecutado cuenta con 6 niveles, en un terreno con pendiente descendente, por lo cual, en la avenida principal (Paseo de Laureles) solo contara con un nivel y bajo este nivel, los 5 niveles restante, lo que se traduce en 1800 m² de construcción.-----

A mayor abundamiento, personal adscrito a la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, emitió Dictamen Técnico número PAOT-2016-1105-DEDPOT-664 de fecha 10 de noviembre de 2016, respecto al inmueble ubicado en Calle Paseo de Laureles número 309, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en el cual se concluye lo siguiente: -----

"(...)

1. El predio objeto del presente dictamen cuenta con dos frentes, ubicados sobre Calle Paseo de Laureles y Calle Paseo de Tejocotes, contando con accesos en ambos frentes.-----
2. Sobre Calle Paseo de Laureles, el inmueble cuenta con una fachada de aproximadamente 4.00 metros de altura, siendo esta la máxima altura que presenta sobre dicho frente, dado que la construcción se ubica por debajo del nivel de esta vialidad, debido a la pendiente con la que cuenta el predio.-----
3. Sobre Paseo de Tejocotes, el inmueble cuenta con 5 niveles y una altura total de aproximadamente 20 metros sobre el nivel medio de banqueta, medidos hasta el elemento más elevado de la construcción que se tiene a la vista desde la vía pública.-----

(...)"





Por otra parte, el predio objeto de investigación cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/126/15, de fecha 12 de mayo de 2015, el cual se expide para el predio ubicado en Paseo de los Laureles número 309, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, siendo este frente, el que contiene 1 nivel de altura sobre nivel de banquetta.-----

En razón de lo anterior, esta Entidad solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, llevar a cabo verificación administrativa al inmueble objeto de investigación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo que la entidad antes referida, ejecutó la orden de visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2698/2016.-----

De ahí que, corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación) con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2698/2016, toda vez que se encuentra excediendo la altura le aplican al predio objeto de investigación y resolver conforme a derecho.-----

3.- En materia ambiental (derribo de un árbol).-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar que se observaron al exterior del predio objeto de investigación 3 tocones, sin poder precisar el número de árboles derribados al interior del mismo.-----

Al respecto, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con la Autorización DERNyAP/1147/2015, el derribo de 33 árboles, siendo un total de 27 en el interior y 6 en el exterior del predio objeto de investigación, de los cuales 19 son Encinos, 5 Tepozanes, 4 Fresnos, 2 Aguacatillos y 3 Liquidambar, en virtud de haber acreditado la restitución de la biomasa de 231 árboles de la especie Encino.-----

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 inmueble ubicado en Calle Paseo de Laureles número 309, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosques de las Lomas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, le aplica la zonificación Habitacional, 7.50 metros en losas planas y 7.50 hasta la cumbre en losas inclinadas a partir del nivel medio de banquetta.-----
2. De los diversos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se identificó que el predio objeto de investigación, cuenta con dos accesos, siendo estos por la Calle Paseo de Laureles y Paseo de Tejocotes, con una altura de 1 y 5 niveles respectivamente, siendo este último con una altura de 20 metros.-----
3. El proyecto contó con Registro de Manifestación de Construcción V1-MB/027/15 tramitado ante la Delegación Cuajimalpa de Morelos, para la construcción de una vivienda en 3 niveles.-----





Expediente: PAOT-2015-2345-SOT-925

4. El proyecto ejecutado, excedió la superficie máxima de construcción permitida por 870 m².-----
5. Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación) con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2698/2016 y resolver conforme a derecho.-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa, realizar visita de verificación administrativa en materia de construcción (obra nueva), toda vez que el proyecto ejecutado, no se apegó a lo registrado e imponer las sanciones procedentes e informar a esta Subprocuraduría el resultado del procedimiento.-----
7. Se contó con autorización para llevar a cabo el derribo de 33 individuos arbóreos en el interior y exterior del predio objeto de investigación, otorgada por la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Cuajimalpa de Morelos y se realizó la restitución con 231 árboles de la especie Encino.-----

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, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa y a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa 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 duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Ciudad de México.-----

EMG/RAGT/SABE

