

Expediente: PAOT-2017-IO-105-SOT-93

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 SEP 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-IO-105-SOT-93, relacionado con la investigación iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 25 de agosto de 2017, firmado por el Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial, se estableció el inicio por parte de esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la investigación de oficio respecto a presuntas contravenciones materia de construcción (obra nueva) en Avenida Lomas de Vista Hermosa número 69, Colonia Lomas de Vista Hermosa, entonces Delegación Cuajimalpa de Morelos; investigación que fue radicada mediante Acuerdo de fecha 1° de septiembre de 2018. -----

Para la atención de la investigación se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV 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 la materia de construcción (obra nueva) como son el Reglamento de Construcciones, la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos para la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Lomas de Vista Hermosa del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos. -----

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



1.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Avenida Lomas de Vista Hermosa número 69, Colonia Lomas de Vista Hermosa, entonces Delegación Cuajimalpa de Morelos se apreció un predio con pendiente descendente, en su interior se encontraban aproximadamente 20 trabajadores realizando trabajos consistentes en la construcción de una edificación de 4 niveles de altura, 3 por debajo del nivel de banquetta a base de muros y losa de concreto armado.

De la consulta realizada al Programa Parcial Lomas de Vista Hermosa del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, al predio le aplican las zonificaciones Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar. Los predios con frente a la Avenida Prolongación Loma de Vista Hermosa, paramento norte y retorno la horquilla, paramento norte y sur oriente, tienen limitaciones como es protección a la vegetación y minimización de la superficie de desplante, la altura máxima de construcción será de 10 niveles a partir de su primer desplante, sin rebasar los 9 metros de altura sobre nivel de banquetta de la Avenida Prolongación Lomas de Vista Hermosa, incluyéndose dentro de esta altura los servicios tales como cubos de elevador, cuartos de servicio y tinacos. La superficie máxima de desplante de los desarrollos plurifamiliares será del 25% de la superficie del terreno.

Así las cosas, de 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	% mínimo de área libre	Superficie máxima de construcción	Niveles sobre banquetta
2,769.03 m ²	692.25 m ² igual a 25%	2,076.77 m ² igual a 75%	6,922.57 m ²	10 o 9 metros

Ahora bien de las documentales que obran en el expediente se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 33431-151DERO16 emitido el 9 de junio de 2016 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el predio investigado en el cual se asienta que conforme al Programa Parcial Lomas de Vista Hermosa del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, al predio investigado por Norma de Complementaria Particular para predios con frente a la Avenida Prolongación Lomas de Vista Hermosa, paramento norte y retorno la horquilla, paramento norte y sur oriente, tendrá uso Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, la altura máxima será de 10 niveles a partir de su primer desplante, sin rebasar los 9 metros sobre el nivel de banquetta de la Avenida Prolongación Vista Hermosa, superficie máxima de desplante será del 25% de la superficie del terreno y al contar con una superficie del predio de 2,769.03 m², permitiendo una superficie máxima de construcción de 6,922.575 m² y el número máximo de viviendas permitidas es de 6 (seis).



Expediente: PAOT-2017-IO-105-SOT-93

En base al citado certificado, se tramitó el Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva con número V1-MB/007/17 registrado el 3 de abril de 2017 para realizar el siguiente proyecto: ----

Superficie del terreno	Área libre mínima	Área de desplante	Superficie total por construir	Superficie de construcción b.n.b y s.n.b	Niveles	Superficie b.n.b	Número de viviendas
2,769.03 m ²	2,077.40 igual a 75.02%	691.63 m ² igual a 24.98%	2,759.72 m ²	2,266.82 m ² 492.90 m ² = 2,759.72	2 (9 metros s.n.b)	2,266.82 m ²	6

Dicho proyecto cuenta con Autorización condicionada en materia de Impacto Ambiental mediante la Resolución Administrativa emitida el 1 de marzo de 2017 por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México dentro del expediente DEIA-ME-1392/2016, en la que se indica entre otros, se autorizó el derribo de 30 árboles ubicados al interior del domicilio correspondiendo una compensación física de 100 árboles por el derribo de 19 individuos arbóreos en base en el puntaje obtenido en el levantamiento forestal y una compensación económica de 5,491 unidades de cuenta de la Ciudad de México por el derribo de 11, así como el trasplante de 9 árboles y se negó el derribo de un árbol, toda vez que no se vería afectado por las obras o actividades que contempla el proyecto. -----

En conclusión, las actividades de construcción para 6 viviendas, 9 metros de altura sobre nivel de banquetta (2 niveles) en relación a la Avenida Prolongación Lomas de Vista Hermosa, con una superficie total 2,759.72 m², cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva con número V1-MB/007/17 registrada el 3 de abril de 2017, en la entonces Delegación Cuajimalpa de Morelos, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 33431-151DERO16 emitido el 9 de junio de 2016 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el predio ubicado en Avenida Lomas de Vista Hermosa número 69, Colonia Lomas de Vista Hermosa, entonces Delegación Cuajimalpa de Morelos, en el que se asienta que conforme al Programa Parcial Lomas de Vista Hermosa del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, por Norma de Complementaria Particular para predios con frente a la Avenida Prolongación Lomas de Vista Hermosa, paramento norte y retorno la horquilla, paramento norte y sur oriente, tendrá uso Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, altura máxima será de 10 niveles a partir de su primer desplante, sin rebasar los 9 metros sobre el nivel de banquetta de la Avenida Prolongación Vista Hermosa, superficie máxima de desplante del 25% de la superficie del terreno y al contar con una superficie del predio de 2,769.03 m², permitiendo una superficie máxima de construcción de 6,922.575 m² y el número máximo de viviendas permitidas es de 6 (seis). -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados 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 Avenida Lomas de Vista Hermosa número 69, Colonia Lomas de Vista Hermosa, entonces Delegación Cuajimalpa de Morelos se apreció un predio con pendiente descendente, en su interior se encontraban aproximadamente 20 trabajadores realizando trabajos consistentes en la construcción de una edificación de 4 niveles de altura, 3 por debajo del nivel de banquetta a base de muros y losa de concreto armado.-----
2. Dicho proyecto se realizó al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 33431-151DERO16 emitido el 9 de junio de 2016 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el predio investigado, en el cual se asienta que conforme al Programa Parcial Lomas de Vista Hermosa del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, al predio investigado por Norma de Complementaria Particular para predios con frente a la Avenida Prolongación Lomas de Vista Hermosa, paramento norte y retorno la horquilla, paramento norte y sur oriente, tendrá uso Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, altura máxima será de 10 niveles a partir de su primer desplante, sin rebasar los 9 metros sobre el nivel de banquetta de la Avenida Prolongación Vista Hermosa, superficie máxima de desplante será del 25% de la superficie del terreno y al contar con una superficie del predio de 2,769.03 m², permitiendo una superficie máxima de construcción de 6,922.575 m² y el número máximo de viviendas permitidas es de 6 (seis). -----
3. El proyecto constructivo cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva con número V1-MB/007/17 registrada el 3 de abril de 2017, para la construcción de 6 viviendas, el cual se apega a lo previsto en el Programa Parcial Lomas de Vista Hermosa del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. -----
4. Cuenta además con Autorización condicionada en materia de Impacto Ambiental mediante la Resolución Administrativa emitida el 1 de marzo de 2017 por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México dentro del expediente DEIA-ME-1392/2016, en la que se indica entre otros, se autorizó el derribo de 30 árboles ubicados al interior del domicilio correspondiendo una compensación física de 100 árboles por el derribo de 19 individuos arbóreos en base en el puntaje obtenido en el levantamiento forestal y una compensación económica de 5,491 unidades de cuenta de la Ciudad de México por el derribo de 11, así como el trasplante de 9 árboles y se negó el derribo de un árbol, toda vez que no se vería afectado por las obras o actividades que contempla el proyecto. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos radicados 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: -----



Expediente: PAOT-2017-IO-105-SOT-93

----- **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.- 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.-----



JEL/NM/S/ACC

