



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2108-SOT-899
Y ACUMULADO PAOT-2019-3798-SOT-1455

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

04 OCT 2021

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, 51 fracción II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2108-SOT-899 y acumulado PAOT-2019-3798-SOT-1455, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de mayo de 2019, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), esto en el predio ubicado en Calle Moctezuma número 45 (y/o número 50), Colonia Corpus Cristi, Alcaldía, Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de junio de 2019.

Posteriormente, en fecha 17 de septiembre de 2019, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), esto en el predio ubicado en Calle Moctezuma número 50, Colonia Corpus Cristi, Alcaldía, Álvaro Obregón; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de fechas 02 de octubre del mismo año, respectivamente.

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 las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento.

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en **Calle Moctezuma número 50, Colonia Corpus Cristi, Alcaldía Álvaro Obregón**.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2108-SOT-899
Y ACUMULADO PAOT-2019-3798-SOT-1455

(zonificación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como lo son: el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos de la Ciudad de México.

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).

J Ahora bien, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 Niveles de Altura Máximo, 30% de Área Libre, Densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno).

H Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio ubicado sobre una pendiente natural paralela a la vía pública y delimitado por malla electrosoldada y plásticos negros, el cual cuenta con dos frentes, uno sobre la calle de Moctezuma y el segundo sobre la calle de Santo Tomás, al interior se constataron 7 cuerpos constructivos de 5 niveles y semisótano cada uno en etapa de acabados, así como trabajadores al interior, al exterior no se exhibe alguna lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción.

S Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; sin que a la fecha de emisión de la presente se haya desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables.

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio investigado.

J Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Álvaro Obregón informó que realizó en fecha 08 de mayo de 2019, visita de verificación en materia de construcción para el predio investigado, visita durante la cual se exhibió Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial en términos de lo dispuesto en el artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.

E En efecto, en materia de construcción, el artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, dispone que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, los programas de vivienda de interés social o popular promovidos por el



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2108-SOT-899
Y ACUMULADO PAOT-2019-3798-SOT-1455

Gobierno de la Ciudad de México a través del Instituto de Vivienda, y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambos de la Ciudad de México.

En este sentido, se solicitó al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar si el proyecto constructivo que se ejecuta en el predio investigado se encuentra a cargo de ese mismo Instituto, sin que al momento de emisión de la presente Resolución se tenga respuesta a lo solicitado.

No obstante, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con folio número A-017/DOUL/62/17, de fecha 14 de marzo de 2017, del cual está a cargo el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.

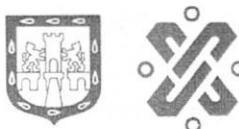
En dicho Aviso se prevé la ejecución de un proyecto constructivo de 70 viviendas de interés social en 5 niveles de altura, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 75948-151SAJO16, de fecha 14 de noviembre de 2016, emitido por dicha Secretaría, el cual certifica que al predio le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** para el predio investigado. Asimismo, por localizarse dentro de los límites del 3º Territorio, comprendido entre el Anillo Periférico, el límite de la Ciudad de México y el límite del suelo urbano, le aplica la zonificación directa **H/4/20** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación número 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, en donde el aprovechamiento del suelo para la construcción de 70 viviendas de interés social y con una superficie de construcción de 6,043.20 m² se encuentra permitido.

Respecto a la Norma General de Ordenación Número 26, es importante señalar que tiene como fin impulsar y facilitar la construcción de viviendas de interés social y popular en la Ciudad de México, que si bien el 19 de agosto de 2013 se publicó en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el Acuerdo mediante el cual queda suspendida dicha Norma para desarrollos privados, esta no aplica para desarrollos que promueven organizaciones sociales mediante el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.

Por otra parte, en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 75948-151SAJO16, advierte que se permite el incremento de hasta 1 nivel de construcción al predio investigado, correspondiéndole la zonificación **H/5/25** (Habitacional, 5 niveles máximo de altura, 25% mínimo de área libre), donde la construcción para 70 viviendas en una superficie máxima de construcción de 6,322.35 m² se encuentra permitido, lo cual se traduce en los siguientes datos:

Superficie del predio m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Superficie Total de Construcción m ²	Niveles	Viviendas
		m ²	%	m ²	%			
1,888.50	H/5/25	472.13	25	1,416.38	75	6,322.35	5	70

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 75948-151SAJO16, de fecha 14 de noviembre de 2016



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2108-SOT-899
Y ACUMULADO PAOT-2019-3798-SOT-1455

Proyecto que además se adecúa al número de niveles y superficie de construcción por vivienda permitido por la Norma General de Ordenación Número 26.

Es importante señalar que lo anterior se encuentra condicionado a que se incorporen en la ejecución del conjunto la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad.

Por otra parte, en el Certificado referido se cita lo siguiente:

"(...)

DE ACUERDO CON LA CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL FOLIO 1673-2015 EL PREDIO SE LOCALIZA EN "ZONA MINADA" POR LO QUE NO SE OTORGA REGISTRO NI LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN SI PREVIAMENTE NO SE DEMUESTRA MEDIANTE ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS, LA INEXISTENCIA DE PROBLEMAS DE ESTABILIDAD EN EL SUBSUELO O SI LOS HUBIERE, DEBERÁN PRESENTARSE PROYECTOS ADECUADOS DE CIMENTACIÓN O TRATAMIENTO DEL MISMO.

(...)"

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con el Visto Bueno respecto a la incorporación de los Criterios de Sustentabilidad y con el Estudio de Mecánica de Suelos para el predio investigado, por lo que se apega a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 75948-151SAJO16.

En conclusión, las obras que se ejecutan en el predio denunciado cuenta con el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con folio número A-017/DOUL/62/17, de fecha 14 de marzo de 2017, para el proyecto constructivo de 70 viviendas de interés social en 5 niveles de altura, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 75948-151SAJO16, de fecha 14 de noviembre de 2016, expedido con base en la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26; así mismo cuenta con Visto Bueno respecto a la incorporación de los Criterios de Sustentabilidad y con Estudio de Mecánica de Suelos.

2.- En materia ambiental (derribo de arbolado).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de obra al interior del predio investigado, sin constatar al interior y exterior del predio indicios de derribo de arbolado.

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-2108-SOT-899
Y ACUMULADO PAOT-2019-3798-SOT-1455**

costumbres; en fecha 20 de marzo de 2020, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/earth/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes aéreas y a pie de calle, donde se advirtió que previo a los trabajos de obra al interior del predio investigado se localizaban individuos arbóreos en su sección este y noreste. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

De la información obtenida y de lo constatado durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se advierte que anteriormente existían individuos arbóreos al interior del predio investigado los cuales fueron derribados, siendo que en donde se ubicaban actualmente se realizan los trabajos de obra tal y como se observa en las siguientes imágenes:



Google Earth Pro - Vista Satelital marzo de 2018



Google Earth Pro - Vista Satelital marzo de 2019



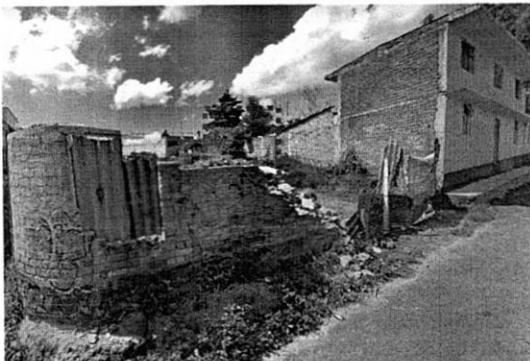
Google Maps Street View Calle Moctezuma – octubre de 2018



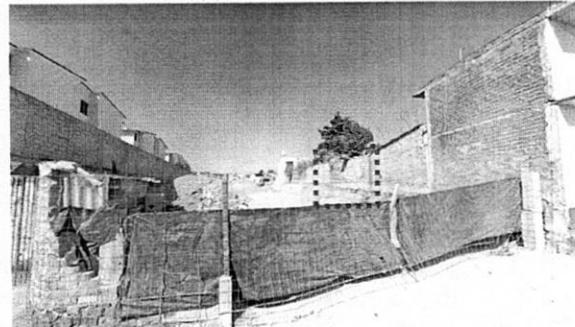
Google Maps Street View Calle Moctezuma – abril de 2019



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2108-SOT-899
Y ACUMULADO PAOT-2019-3798-SOT-1455



Google Maps Street View Calle Santo Tomás – octubre de 2018



Google Maps Street View Calle Santo Tomás – abril de 2019

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de impacto ambiental para el predio investigado.

Por otra parte, se solicitó a la Alcaldía Álvaro Obregón, Informar si emitió Autorización para la poda y/o derribo de arbolado ubicado al interior del predio investigado, sin que hasta el momento de emisión de la presente resolución se tenga respuesta a lo solicitado.

En conclusión, si bien durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató el derribo de arbolado al interior del predio investigado, derivado de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/earth/>), y con ayuda de la herramienta Street View se advirtió el derribo de individuos arbóreos al interior del predio investigado, sin contar con la Autorización y restitución correspondiente.

Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección y vigilancia en materia de arbolado, por el derribo de arbolado al interior del predio, de conformidad con los artículos 201, 201 BIS y 202 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.

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

- Al predio ubicado en Calle Moctezuma número 50, Colonia Corpus Cristi, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2108-SOT-899
Y ACUMULADO PAOT-2019-3798-SOT-1455

Planta Baja, 3 Niveles de Altura Máximo, 30% de Área Libre, Densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno). -----

Asimismo, por localizarse dentro de los límites del 3º Territorio, comprendido entre el Anillo Periférico, el límite de la Ciudad de México y el límite del suelo urbano, le aplica la zonificación directa **H/4/20** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación número 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", pudiéndose incrementar 1 nivel de construcción al predio investigado, correspondiéndole la zonificación **H/5/25** (Habitacional, 5 niveles máximo de altura, 25% mínimo de área libre), condicionado a obtener el Visto Bueno en la incorporación de los Criterios de Sustentabilidad en el proyecto constructivo por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio ubicado sobre una pendiente natural paralela a la vía pública y delimitado por malla electrosoldada y plásticos negros, el cual cuenta con dos frentes, uno sobre la calle de Moctezuma y el segundo sobre la calle de Santo Tomás, al interior se constataron 7 cuerpos constructivos de 5 niveles y semisótano cada uno en etapa de acabados, así como trabajadores al interior, al exterior no se exhibe alguna lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. El predio cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 75948-151SAJO16, de fecha 14 de noviembre de 2016, expedido con base en la Norma General de Ordenación número 26, en el cual certifica que al predio en cuestión le aplica también la zonificación **H/5/25** (Habitacional, 5 niveles máximo de altura, 25% mínimo de área libre), donde la construcción para 70 viviendas en una superficie máxima de construcción de 6,322.35 m² se encuentra permitido. -----
4. Las obras que se ejecutan cuentan con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con folio número A-017/DOUL/62/17, de fecha 14 de marzo de 2017, para el proyecto constructivo de 70 viviendas de interés social en 5 niveles de altura, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 75948-151SAJO16; así mismo cuenta con Visto Bueno respecto a la incorporación de los Criterios de Sustentabilidad y con Estudio de Mecánica de Suelos. -----
5. Derivado de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/earth/>), y de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se advirtió el derribo de individuos arbóreos al interior del predio investigado. -----
6. El derribo de arbolado al interior del predio no contó con la Autorización ni la restitución respectiva. -----
7. Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección y vigilancia en materia de arbolado, por el derribo de arbolado al interior del predio, de conformidad con los artículos 201, 201 BIS y 202 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-2108-SOT-899
Y ACUMULADO PAOT-2019-3798-SOT-1455**

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación.

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 las personas denunciantes, así como a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

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

JANC/WPB/JHP