

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-4044-SOT-1681
y acumulados PAOT-2017-IO-125-SOT-112,
PAOT-2018-016-SOT-7**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **15 OCT 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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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-2017-4044-SOT-1681 y acumulados PAOT-2017-IO-125-SOT-112 y PAOT-2018-016-SOT-7 relacionado con las denuncias ciudadanas y la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de diciembre de 2017, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado en Calle Altavista número 80, Colonia Paseo de las Lomas, entonces Delegación Álvaro Obregón; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de diciembre de 2017. -----

Asimismo, con fecha 21 de diciembre de 2017, el Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial ordenó el inicio de la investigación de oficio y la realización de la investigación a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto), construcción (obra nueva), ambiental (impacto) y factibilidad de servicios en el predio ubicado en Calle Altavista número 80, Colonia Paseo de las Lomas, entonces Delegación Álvaro Obregón; investigación que fue radicada mediante Acuerdo de fecha 18 de enero de 2018. -----

Por último, con fecha 22 de diciembre de 2018, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación),



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,

Col. Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc

C.P. 06700, Ciudad de México

paot-mx

T. 5265 0780, ext. 13320 y 13321

Página 1 de 11

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-4044-SOT-1681
y acumulados PAOT-2017-IO-125-SOT-112,
PAOT-2018-016-SOT-7**

construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado y colindancia con un Área de Valor Ambiental) en el predio ubicado en Calle Tomás Moro lote 10, Colonia Paseo de las Lomas, entonces Delegación Álvaro Obregón; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de enero de 2018; señalando que el domicilio correcto de los hechos denunciados es Calle Altavista número 80, Colonia Paseo de las Lomas, entonces Delegación Álvaro Obregón. -----

Para la atención de la investigación de oficio iniciada y las denuncias ciudadanas presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades correspondientes 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, V, VIII 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto), construcción (obra nueva y factibilidad de servicios), ambiental (impacto y derribo de arbolado), como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto), construcción (obra nueva y factibilidad de servicios)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado con malla ciclónica, observando que al interior se llevaban a cabo actividades de construcción; así como personal, materiales y maquinaria en operación; cabe señalar que en el acceso principal ostentaba un letrero con datos respecto al registro de manifestación de construcción y autorizaciones de la obra. -----

Cabe señalar que en atención al oficio PAOT-05-300/300-010151-2017 de fecha 13 de diciembre de 2017 quien se ostentó como apoderado del predio objeto de la denuncia presentó documentales relacionadas con los hechos denunciados, resaltando las siguientes: -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-4044-SOT-1681
y acumulados PAOT-2017-IO-125-SOT-112,
PAOT-2018-016-SOT-7**

- Registro de manifestación de construcción folio 729-2017 vigente del 14 de febrero de 2017 al 14 de febrero de 2020. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 5499-2016 de fecha 20 de febrero de 2017. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 15147-151CABE16 de fecha 14 de marzo de 2016. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico del edificio "A, B y C". -----
- 59 planos arquitectónicos de plantas, cortes y fachadas del proyecto a ejecutarse. -----
- Resolución administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/015839/2016 de fecha 14 de diciembre de 2016, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón al predio investigado le aplica la zonificación H2/60/R (habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda por cada 300 m² de superficie del terreno). -----

Asimismo, es de mencionar que personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Álvaro Obregón, con la finalidad de consultar el expediente formado para el predio objeto de investigación, constatando la existencia del registro de manifestación de construcción folio 729-2017 vigente del 14 de febrero de 2017 al 14 de febrero de 2020 para la construcción de 37 viviendas de 2 y 5 niveles sobre nivel de banquetta, superficie total de construcción de 17, 487.00 m² (9,000 m² de uso habitacional y 8,487.30 m² de estacionamiento cubierto), área libre 8,513.30 m² (24.66%), superficie de desplante de 2,786.70 m² en un predio con superficie de 11,300 m²; misma que fue tramitada con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 15147-151CABE16 de fecha 14 de marzo de 2016; de lo que se desprende lo siguiente: -----

	PDDU-AO	CUZUS 151CABE16 14- MARZO-16	15147- RMC 729-2017 feb-17 al 14-feb-20
Superficie del predio	11,300 m ²	11,300 m ²	11,300 m ²
Uso	Habitacional	Habitacional	Habitacional
Niveles	2	2	2
Área libre	6,780 m ² (60%)	60%	8,513.30 m ² (75.34%)



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-4044-SOT-1681
y acumulados PAOT-2017-IO-125-SOT-112,
PAOT-2018-016-SOT-7**

Área de desplante	4,520 m ² (40%)	40%	2,786.70 m ² (24.66%)
Número de viviendas	Una por cada 300 m ² de terreno (38 viviendas)	37	37
Superficie total de construcción	9,040 m ²	9,040 m ²	9,000 m ²
Superficie de construcción b.n.m.b	-	-	8,487.30 m ²

De lo anterior se desprende que el proyecto constructivo para el predio objeto de investigación cumple con el número de viviendas, superficie total de construcción, área libre y área de desplante permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al caso que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón; asimismo, es de señalar que dicho proyecto tendrá una superficie total de construcción habitable de 9,000 m² por lo tanto no requiere dictamen de impacto urbano, toda vez que no se encuentra en los supuestos considerados en el artículo 86 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

Por otra parte, la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó haber emitido dictamen de factibilidad de servicios hidráulicos número SACMEX F-1247/15, DESU/1066042/2015 de fecha 24 de noviembre de 2015, en el cual se determinó que es técnicamente factible proporcionar servicios de agua potable y drenaje para 37 viviendas en una superficie de construcción de 9,000 m², condicionado a la realización de reforzamiento hidráulico y sanitario, así como a la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales; lo que es coincidente con el número de viviendas y superficie de construcción especificada en el registro de manifestación de construcción vigente para la obra. -----

Por otra parte, se remitieron planos arquitectónicos que forman parte del registro de manifestación de construcción 729-2017 a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para que dicha autoridad determinara si el proyecto constructivo cumple con las condicionantes establecidas en la Norma General de Ordenación número 2 "Terrenos con pendiente natural en suelo urbano" misma que establece lo siguiente: -----

"(...) 2. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano

a) En pendiente descendente, en relación con la ubicación de la banquetta:

El número de niveles que señala la zonificación, deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. En los terrenos con pendiente natural mayor al 65%, se podrán construir



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-4044-SOT-1681
y acumulados PAOT-2017-IO-125-SOT-112,
PAOT-2018-016-SOT-7**

muros de contención hasta 3.50 m de altura con un espaciamiento no menor a 4.00 m, solamente cuando se trate de rellenos para conformar terrazas.

En predios con pendiente mayor al 30 % y menor al 65% será factible incrementar la altura hasta 7 niveles ó 21 m de altura, a partir del desplante de la construcción hasta el nivel de terreno. Lo anterior sin excavar el terreno natural bajo el nivel de banqueteta.

La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente menor al 65 %, el área restante deberá respetarse como área jardinada y, en su caso, se podrá pavimentar sólo hasta el 10% con materiales permeables.

Los niveles por debajo del nivel de banqueteta pueden ser habitables, siempre y cuando cumplan con el Reglamento de Construcciones en cuanto a la ventilación e iluminación. Lo anterior, sin rebasar la superficie máxima de construcción y el número de viviendas indicadas en la zonificación.

Para los árboles localizados dentro del área a construir, el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley Ambiental del Distrito Federal.

b) En pendiente ascendente, en relación con la ubicación de la banqueteta:

El número de niveles que señala la zonificación deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. Se permitirá excavar un máximo del 25 % de la superficie del terreno hasta el nivel de banqueteta sin superar la altura de 3.50 m de los muros de contención, creando terrazas y adecuándose a la topografía del terreno.

En predios con pendiente mayor a 30 % será factible incrementar la altura hasta 7 niveles y sin rebasar los 21 m de altura, a partir del desplante de la construcción. Lo anterior sin exceder la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas, indicadas en la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente.

La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente de hasta 65%, el área restante deberá respetarse como área jardinada y se podrá pavimentar hasta el 10% de esta área con materiales permeables (...)"

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/1031/2018 de fecha 03 de mayo de 2018, la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría en mención informó que para estar en posibilidades de atender la solicitud realizada es necesario que se le envíe perfil del levantamiento topográfico así como el comparativo de este con el gráfico del corte longitudinal del proyecto arquitectónico; asimismo, señaló contar con solicitud de Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 2 ingresada el 14 de julio de 2017, sin embargo mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/1406/2017 de fecha 17 de agosto de 2017 fue prevenida dicha solicitud sin que fuera subsanada por lo que se tuvo como no presentada y como asunto totalmente concluido. Posteriormente, en fecha 14 de agosto de 2017 recibió solicitud de Dictamen de



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-4044-SOT-1681
y acumulados PAOT-2017-IO-125-SOT-112,
PAOT-2018-016-SOT-7**

Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, misma que fue prevenida en fecha 28 de agosto de 2017 mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/1492/2017, teniéndola por no presentada y como asunto totalmente concluido por no haberse subsanado. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió dictamen técnico PAOT-2018-528-DEDPOT-303, toda vez que de las documentales que obran en el expediente al rubro citado no se cuenta con el perfil ni el comparativo solicitado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; de tal forma que en dicho dictamen se concluyó, entre otros aspectos, lo siguiente: -----

"(...) 2. El predio cuenta con pendiente natural descendente de 33%, respecto a la posición de la banquetta ubicada en Calle Altavista.

(...)

4. Al predio le aplica la Norma General de Ordenación No. 2. Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano.

5. Por las características con las que cuenta, el predio se encuentra dentro del supuesto a) de la Norma General de Ordenación No. 2. Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano, por lo que es factible el incremento de la altura hasta en 7 niveles o 21 metros a partir del desplante de la construcción hasta el nivel de terreno, sin excavar el terreno natural.

6. Los tres módulos que integran el proyecto, cuentan con sótanos de estacionamiento, para lo que se requiere la excavación del suelo natural por debajo del nivel de banquetta, adicionalmente, de acuerdo a las documentales con las que se cuenta, para dicho proyecto se plantean excavaciones verticales de 15 m., 14 m. y 5 m., respectivamente; por lo tanto, el proyecto contraviene lo establecido en la Norma General de Ordenación No. 2. Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano.

7. Considerando que el desplante de las construcciones es el nivel en el que se desplantan las Plantas de estacionamiento N-4 en el módulo "A", N-4 en el módulo "B" y N-2 en el módulo "C", los tres módulos del proyecto incumplen la altura máxima de 21 metros o 7 niveles, que permite incrementar la Norma General de Ordenación No. 2. Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano, que en todos los casos excede los 21 metros de altura, ya que cuenta con altura de 31.68 m para los módulos A y B, y 25.92 m para el módulo C (...)"

En razón de lo anterior, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano, particularmente por cuanto hace a la zonificación aplicable y al cumplimiento de las especificaciones contenidas en el apartado a) de la Norma General de Ordenación No. 2. Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano; por lo que corresponde a dicha Coordinación ejecutar la visita de verificación solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-9156-2018 e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-4044-SOT-1681
y acumulados PAOT-2017-IO-125-SOT-112,
PAOT-2018-016-SOT-7**

2. En materia ambiental (impacto y derribo de arbolado)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado con malla ciclónica, observando que al interior se llevaban a cabo actividades de construcción; así como personal, materiales y maquinaria en operación; cabe señalar que en el acceso principal ostentaba un letrero con datos respecto al registro de manifestación de construcción y autorizaciones de la obra; sin que se constataran actividades de derribo de arbolado. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría emitió Dictamen Técnico folio PAOT-2017-816-DEDPOT-554, en el que se concluyó, que el predio tiene una superficie aproximada de 10,401 m²; asimismo, del análisis de la imagen aérea del año 2015 se observó que aproximadamente el 90% del predio se encontraba con cubierta arbórea; sin embargo, de los trabajos de derribo de arbolado, remoción y extracción de suelo constatados en el sitio, se estima que se realizaron en una superficie aproximada de 5,538 m², equivalente al 53.25% del total del predio. -----

Asimismo, es de señalar que de la consulta realizada al Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México se desprende que el predio objeto de investigación no es considerado Área de Valor Ambiental ni es colindante con alguna y tampoco se encuentra sujeto a la aplicación del Programa General de Ordenamiento Ecológico para la Ciudad de México. -----

Aunado a lo anterior, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México emitió Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/15839/2016 de fecha 14 de diciembre de 2016, siendo que en el resolutivo TERCERO apartado 2.0, 2.1 y 2.3 Factores Ambientales, Vegetación, autorizó el derribo de 235 y trasplante de 10 individuos arbóreos ubicados al interior del predio; correspondiéndole una restitución física de 972 árboles, de los cuales 355 deberán plantarse dentro del área libre del predio, 517 deberán ser entregados en la Dirección de Manejo y Regularización de Áreas Verdes Urbanas de la Dirección General de Bosques Urbanos y Educación Ambiental y 100 deberán entregarse a la Delegación (actualmente Alcaldía Álvaro Obregón); por último se agrega que con la finalidad de compensar el impacto ambiental permanente provocado sobre el suelo y vegetación asociado a la pérdida de área verde permeable con arbolado, el promovente deberá llevar a cabo acciones de rehabilitación y mejoramiento del polígono 3 del Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca denominada Barranca Echanove, la cual se encuentra dentro del área de influencia del proyecto, por un monto de \$2,339,183.85. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-4044-SOT-1681
y acumulados PAOT-2017-IO-125-SOT-112,
PAOT-2018-016-SOT-7**

Cabe señalar que dicha información fue trasladada del expediente PAOT-2017-1911-SOT-800 y acumulado PAOT-2017-2456-SOT-1006, del cual se emitió resolución administrativa en fecha 19 de octubre de 2017; toda vez que se encuentra relacionado con el predio objeto de investigación que nos ocupa. -----

En conclusión, de las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron actividades de derribo de arbolado; sin embargo, se tiene conocimiento de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/15839/2016 de fecha 14 de diciembre de 2016, a través de la cual la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México autorizó el derribo de 235 y trasplante de 10 individuos arbóreos ubicados al interior del predio, entre otras acciones. -----

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. En el predio ubicado en Calle Altavista número 80, Colonia Paseo de las Lomas, Alcaldía Álvaro Obregón se constató un predio delimitado con malla ciclónica, observando que al interior se llevaban a cabo actividades de construcción; así como personal, materiales y maquinaria en operación; cabe señalar que en el acceso principal se ostentaba un letrero con datos respecto a las autorizaciones de la obra; sin que se constataran actividades de derribo de arbolado durante la diligencia. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón al predio investigado le aplica la zonificación H2/60/R (habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda por cada 300 m² de superficie del terreno), así como la Norma General de Ordenación No. 2. Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano supuesto a) para terrenos con pendiente descendente en relación con la ubicación de la banqueta. -----
3. Las actividades de construcción que se llevan a cabo en el predio objeto de investigación cuentan con registro de manifestación de construcción folio 729-2017 vigente del 14 de



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-4044-SOT-1681
y acumulados PAOT-2017-IO-125-SOT-112,
PAOT-2018-016-SOT-7**

febrero de 2017 al 14 de febrero de 2020 para la construcción de 37 viviendas de 2 y 5 niveles sobre nivel de banquetta, superficie total de construcción de 17, 487.00 m² (9,000 m² de uso habitacional y 8,487.30 m² de estacionamiento cubierto), área libre 8,513.30 m² (24.66%), superficie de desplante de 2,786.70 m² en un predio con superficie de 11,300 m²; tramitada con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 15147-151CABE16 de fecha 14 de marzo de 2016; de tal forma que el proyecto constructivo cumple con el número de viviendas, superficie total de construcción, área libre y área de desplante permitidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón; asimismo, toda vez que dicho proyecto tendrá una superficie total de construcción habitable de 9,000 m², no requiere dictamen de impacto urbano. -----

4. La Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México emitió dictamen de factibilidad de servicios hidráulicos en el cual determinó que es técnicamente factible proporcionar servicios de agua potable y drenaje para 37 viviendas en una superficie de construcción de 9,000 m², condicionado a la realización de reforzamiento hidráulico y sanitario, así como a la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales; lo que es coincidente con el número de viviendas y superficie de construcción especificada en el registro de manifestación de construcción vigente para la obra. -----
5. La Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México contó con solicitud de Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 2 ingresada el 14 de julio de 2017, sin embargo fue prevenida, sin que fuera subsanada por lo que se tuvo como no presentada y como asunto totalmente concluido; posteriormente, en fecha 14 de agosto de 2017 recibió solicitud de Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, misma fue prevenida, teniéndola por no presentada y como asunto totalmente concluido por no haberse subsanado. -----
6. Esta Subprocuraduría emitió dictamen técnico PAOT-2018-528-DEDPOT-303, en el que se concluyó entre otros aspectos que el predio cuenta con pendiente natural descendente del 33%, respecto a la posición de la banquetta ubicada en Calle Altavista, por lo que le aplica la Norma General de Ordenación No. 2. Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano supuesto a), es decir sin excavar el terreno natural; no obstante los tres módulos que integran el proyecto, cuentan con sótanos de estacionamiento, para lo que se requirió la excavación del suelo natural por debajo del nivel de banquetta, por lo tanto, el proyecto



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-4044-SOT-1681
y acumulados PAOT-2017-IO-125-SOT-112,
PAOT-2018-016-SOT-7**

contraviene lo establecido en dicha Norma General y considerando que el desplante de las construcciones es el nivel en el que se desplantan las Plantas de estacionamiento N-4 en el módulo "A", N-4 en el módulo "B" y N-2 en el módulo "C", los tres módulos del proyecto incumplen la altura máxima de 21 metros o 7 niveles, que permite incrementar la Norma en mención, que en todos los casos excede los 21 metros de altura, ya que cuenta con altura de 31.68 m para los módulos A y B, y 25.92 m para el módulo C. -----

7. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutar visita de verificación, particularmente por cuanto hace la zonificación aplicable y al cumplimiento de las especificaciones contenidas en el apartado a) de la Norma General de Ordenación No. 2. Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano, solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-9156-2018 e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
8. En cuanto al derribo de arbolado, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México emitió Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/15839/2016 de fecha 14 de diciembre de 2016, siendo que en el resolutivo TERCERO apartado 2.0, 2.1 y 2.3 Factores Ambientales, Vegetación, autorizó el derribo de 235 y trasplante de 10 individuos arbóreos ubicados al interior del predio; correspondiéndole una restitución física de 972 árboles, de los cuales 355 deberán plantarse dentro del área libre del predio, 517 deberán ser entregados en la Dirección de Manejo y Regularización de Áreas Verdes Urbanas de la Dirección General de Bosques Urbanos y Educación Ambiental y 100 deberán entregarse a la ahora Alcaldía; por último agrega que con la finalidad de compensar el impacto ambiental permanente provocado sobre el suelo y vegetación asociado a la pérdida de área verde permeable con arbolado, el promovente deberá llevar a cabo acciones de rehabilitación y mejoramiento del polígono 3 del Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca denominada Echanove, la cual se encuentra dentro del área de influencia del proyecto, por un monto de \$2,339,183.85. -----

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: -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-4044-SOT-1681
y acumulados PAOT-2017-IO-125-SOT-112,
PAOT-2018-016-SOT-7**

----- **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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede; así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón para su conocimiento. -----

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




JELN/MVS/RMGG

