



**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1037-SOT-427

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 NOV 2019**

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 VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 y 96 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1037-SOT-427, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 19 de marzo 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 afectación de banqueta), desarrollo urbano (zonificación: densidad de viviendas) y ambiental (derribo de árboles) en el predio ubicado en Calle Real de los Reyes número 138, Colonia de Los Reyes, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 8 de abril de 2019.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, se notificó al presunto responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información 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 I, III, IV, 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.

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

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En los presentes expedientes, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva y afectación de banqueta) y ambiental (derribo de árboles) como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México; así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Centro de Tlalpan.

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/densidad de viviendas) y construcción (obra nueva y afectación de banqueta)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, al predio ubicado en Calle Real de los Reyes número 138, Colonia de Los Reyes, Alcaldía Coyoacán le corresponde la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad: Muy Baja, 1 vivienda cada 200 m² de terreno). -----

Sobre el particular, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en el predio objeto de denuncia con la finalidad de realizar el reconocimiento de hechos, levantando el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un predio de aproximadamente 40 metros de largo, delimitado por barda de piedra. Al interior del predio se observó que se llevaban a cabo actividades de obra consistentes en la preparación del terreno para la cimentación, asimismo se observó un letrero con los siguientes datos: "Registro de Manifestación de Construcción Tipo B Obra nueva RCOB/0047/2017, con fecha de expedición 17 de noviembre de 2017 y fecha de vencimiento 17 de noviembre de 2020". -----

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-2683-2019 dirigido al representante legal, poseedor, ocupante y/o director responsable de la obra mediante el cual se hace del conocimiento de la denuncia que por esta vía se atiende con la finalidad de que realicara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de las actividades que realiza. Al respecto, el representante legal de la empresa responsable de la obra presentó escrito dirigido a esta Subprocuraduría mediante el que realizó diversas manifestaciones y anexó copia simple de entre otros, los siguientes documentos. -----

- Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio OB/2662/16, de fecha de expedición 01 de noviembre de 2016. -----
- Registro de Manifestación de Construcción folio RCOB/0047/2017, con vigencia del 17 de noviembre de 2017 al 17 de noviembre de 2020 para un proyecto de 2 niveles, 13 viviendas, 1,187.86 m² de área libre, 4,084.70 m² de superficie máxima de construcción, 1,320.75 m² de superficie bajo nivel de banqueta, 1,341.74 de desplante en un predio de 2,529.60 m² de superficie de terreno. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 79406-151RIOC16, expedido el 12 de diciembre de 2016 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se establece que el predio tiene una superficie de 2,529.60 m², le aplica el 40% de área libre equivalente a 1,011.84 m², en una superficie de desplante de 1,517.76 m² para la superficie máxima de construcción de 3,035.60 m² y 13 viviendas permitidas -----
- Planos arquitectónicos. -----
- Memoria Descriptiva del proyecto. -----
- Plano de protección a colindancias. -----

En esas consideraciones en materia de desarrollo urbano, se tiene que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán y el SIG SEDUVI, al predio ubicado en Calle Real de los Reyes número 138, Colonia de Los Reyes, Alcaldía Coyoacán le aplica la zonificación H 2/40/MB, se anexan imágenes para mejor referencia. -----

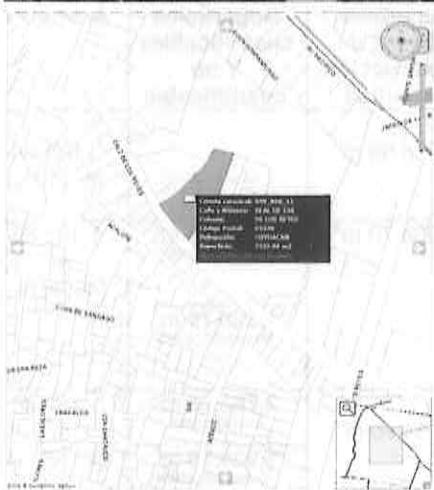


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1037-SOT-427



Aunado a lo anterior cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 79406-151RIOC16, expedido el 12 de diciembre de 2016 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se especifica que el predio tiene una superficie de 2,529.60 m², le aplica el 40% de área libre equivalente a 1,011.84 m², en una superficie de desplante de 1,517.76 m² para la superficie máxima de construcción de 3,035.60 m² y se permite la construcción de 13 viviendas.

Adicionalmente, al predio objeto de denuncia le aplica la Norma General de Ordenación Número 11 "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", en la que se determina que el número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio y la literal de la densidad que determina el programa y cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante



deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.

En esas consideraciones el predio objeto de denuncia conforme a la documentación que obra en el expediente tiene una superficie de 2,529.60 m² y le aplica la densidad MB: una vivienda cada 200 m² de la superficie del terreno, por lo que conforme a lo referido en el párrafo anterior el resultado de dividir las superficie del predio entre 200 es igual a 12.648 m² por lo que se permiten 13 viviendas, las cuales concuerdan con las registradas en el proyecto constructivo que a continuación se analiza.

Al respecto, la obra que se realiza en el predio objeto de denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio RCOB/0047/2017 para el proyecto constructivo con las siguientes características:

| Zonificación aplicable al predio de interés conforme al PDDU para Coyoacán | Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad: Muy Baja, 1 vivienda cada 200 m ² de terreno | | | | | | |
|--|--|---------|-------------------------------------|---|---|--------------------------------------|----------|
| | Superficie predio | Niveles | Superficie desplante | Superficie máxima de construcción permitida | Superficies cuantificables Y no cuantificable | Área libre | Vivienda |
| Densidades permitidas conforme al Certificado | 2,529.60 m ² | 2 | 1,517.76 m ² (60%) | 3,035.60 m ² | ----- | 1,011.84 m ² (40%) | 13 |
| Registro de Manifestación de Construcción | 2,529.60 m ² | 2 | 1,341.74 m ² (53.04%) | 4,084.70 m ² | 2,763.95 m ² cuantificables 1,320.75 m ² no cuantificables | 1,187.86 m ² (46.96 %) | 13 |
| Memoria descriptiva del proyecto | 2,529.60 m ² | 2 | 1,341.74 m ² (53.04%) | 4,084.70 m ² | 2,763.95 m ² cuantificables 1,320.75 m ² no cuantificables | 1,187.86 m ² (46.96 %) | 13 |

Dicha Manifestación de Construcción fue registrada ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, autoridad que corroboró su existencia, remitiendo copias de las documentales que coinciden con las presentadas por el responsable de la obra.

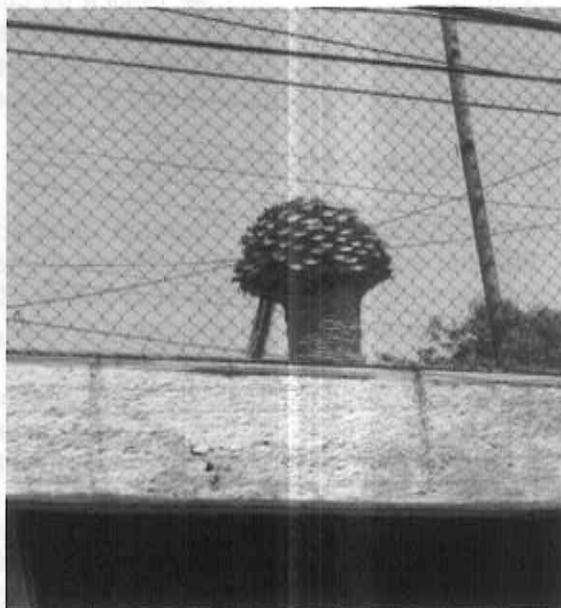
En ese tenor, el proyecto constructivo que se registró en el predio de interés se ajusta a lo permitido de conformidad con la zonificación aplicable, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, no obstante lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano previo a otorgar autorización de uso y ocupación deberá constatar que lo ejecutado se ajuste a lo registrado y en caso de constatar inconsistencias iniciar el procedimiento correspondiente.



Finalmente, por cuanto hace a la afectación de la banqueta, de las diligencias realizadas por esta Entidad y de las documentales que obran en el expediente de interés no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos.

3.- En materia ambiental (derribo de árboles)

Al respecto, del reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría en el sitio de denuncia, se observó que al interior del predio existían 6 individuos arbóreos y una palmera, la cual fue sujeta a una poda total, como se muestra:



En ese sentido, el representante legal de la empresa responsable de la obra presentó escrito dirigido a esta Subprocuraduría mediante el que realizó diversas manifestaciones y anexó copia simple de entre otros, los siguientes documentos:

- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, folio 1303-DCA de fecha 31 de julio de 2017.
- Plan de manejo de residuos de la construcción y demolición para trámites de Impacto Ambiental de fecha 8 de julio de 2017.
- Oficio SEDEMA.DGRA.DEIA.012827/2017, de declaratoria de cumplimiento ambiental, emitidos por el Director General de Regulación Ambiental mediante el cual se autoriza el derribo de 1 individuo arbóreo de nombre Fresno, así como el retiro de 23 arbustos de tipo ornamental, entregando en compensación 4 individuos por derribo.

Al respecto y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad en materia ambiental, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con solicitud de autorización para poda y/o derribo de arbolado para el predio ubicado en Calle Real de los Reyes número 138, Colonia de Los Reyes, Alcaldía Coyoacán, la cual mediante oficio DGSU/DMMU/0206/19 informó que no cuenta con antecedentes que amparen la poda y/o derribo de



arbolado, por lo cual se realizó una visita ocular, en la que se observó que una palmera preexistente fue desmochada en su totalidad, quedando únicamente el tronco, así como la ausencia de varios árboles que se encontraban alrededor de una alberca que existía.

En consecuencia, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección en materia ambiental (derribo de arbolado) al predio de interés, e imponer las sanciones procedentes.

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, 85 fracción X y 89 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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, al predio ubicado en Calle Real de los Reyes número 138, Colonia de Los Reyes, Alcaldía Coyoacán le corresponde la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad: Muy Baja, 1 vivienda cada 200 m² de terreno).
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio en el que se llevan a cabo trabajos de construcción en el que se exhibe letrero de obra con el Registro de Manifestación de Construcción número RCOB/0047/2017.
3. El responsable de la obra cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 79406-15RIOC16, con fecha de expedición del 12 de diciembre de 2016, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se acredita que se permite la construcción de 13 viviendas, superficie máxima de construcción de 3,035.60 m², área libre de 1,011.84 m² y superficie de desplante de 1,517.76 m², lo que se apegue a la zonificación aplicable al caso.
4. Al amparo de dicho certificado se registró Manifestación de Construcción Tipo B, en la modalidad de Obra nueva, con registro RCOB/0047/2017, con vigencia del 17 de noviembre de 2017 al 17 de noviembre de 2020, para un proyecto que se ajusta a las densidades e intensidades permitidas en la zonificación aplicable al caso.
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán previo a otorgar autorización de uso y ocupación constatar que el proyecto ejecutado se ajuste a las densidades e intensidades permitidas conforme a la zonificación aplicable, en cumplimiento del artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1037-SOT-427

6. En materia de derribo de arbolado, el responsable presentó declaratoria de cumplimiento ambiental para el derribo de 1 individuo arbóreo, no obstante se llevó a cabo la poda de una palmera sin contar con autorización y la persona denunciante informó que se llevó a cabo el derribo de individuos arbóreos adicionales. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección por el derribo de arbolado en el predio de interés, e imponer las sanciones procedentes. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran los expedientes en los 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: -----

R E S U E L V E -----

PRIMERO.- Téngase por concluidos los expedientes en los 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 la persona denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Alcaldía Coyoacán, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase los expedientes en los que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JELN/JDNN/IXCA

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321

Página 7 de 7

