



Expediente: PAOT-2019-1169-SOT-472

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 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 1, 2, 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-2019-1169-SOT-472, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 29 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (remodelación y ampliación) y ambiental (derribo de arbolado), por los trabajos que se realizan en Avenida Cerro de las Torres número 369, Colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de abril de 2019. --

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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 I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (remodelación y ampliación) y ambiental (derribo de arbolado), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, Ley Ambiental de Protección a la Tierra y su reglamento, Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



Expediente: PAOT-2019-1169-SOT-472

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja una vivienda por cada 200 m² de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 16 de abril de 2019, se constató un inmueble preexistente de 5 niveles con características físicas de recientes de remodelación en planta baja, para uso de estacionamiento (ver imagen 1).



Imagen 1: Fuente PAOT reconocimiento de hechos 16 de abril de 2019. Se observa inmueble de 5 niveles con trabajos recientes de remodelación.

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en el programa Google Maps del cual se obtuvieron imágenes de la herramienta de Street View de los años de 2008 a 2017, constatando que el inmueble contaba con 5 niveles de altura; sin embargo el quinto nivel no se encontraba desplantado en la totalidad de la azotea del cuarto nivel; **por lo que se concluye que se llevó a cabo la ampliación del quinto nivel en la totalidad de la azotea del cuarto nivel.** (Ver imagen 2, 3, 4 y 5)



Expediente: PAOT-2019-1169-SOT-472

Imagen No. 2.- Se observa el inmueble de 5 niveles.



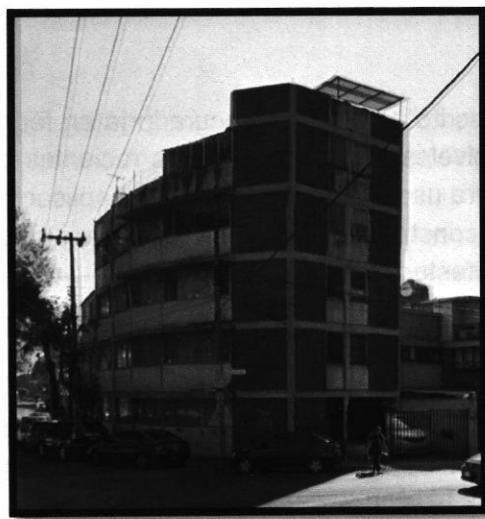
Fuente: captura de Street View de noviembre de 2008.

Imagen No. 3.- Inmueble de 5 niveles.



Fuente: captura de Street View de agosto de 2011.

Imagen No. 4.- Inmueble con 5 niveles sin modificaciones.



Fuente: captura de Street View de septiembre de 2017.

Imagen No. 5.- inmueble de 5 niveles, en el cual se ejecutó la ampliación del quinto nivel en la totalidad de la azotea.



Fuente: PAOT Reconocimiento de Hechos de abril de 2019.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; mediante correo electrónico de fecha 17 de abril de 2019, una persona que se ostentó como propietario del inmueble, envió en archivos digitales como prueba diversas documentales, entre otras, la siguiente:



Expediente: PAOT-2019-1169-SOT-472

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital de fecha 28 de marzo de 2019, con número de folio 15525-151ARJO19D que certifica la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja una vivienda cada 200 m² de terreno). -----
- Licencia de Construcción de fecha 19 de mayo de 1964, con número 1/03096/64 para obra nueva. -----

Del análisis de las documentales proporcionadas por la persona denunciada, se desprende que la Licencia de Construcción de fecha 19 de mayo de 1964, con número 1/03096/64 para obra nueva, autorizaba construir comercios, apartamentos y salón en planta baja en 5 niveles, con una superficie total a construir de 439.00 m², de los cuales 31.00 m² corresponden al quinto nivel. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que las actividades de construcción, consistentes en la remodelación de la planta baja para uso de estacionamiento y la ampliación del quinto nivel, en el inmueble objeto de investigación, modificaron las densidades e intensidades del inmueble preexistente. -----

2.- En materia de Construcción (remodelación y ampliación).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 16 de abril de 2019, se constató un inmueble preexistente de 5 niveles con características recientes de remodelación, consistentes en la adecuación de la planta baja para uso de estacionamiento y aplicación de pintura en fachadas, al momento de la diligencia no se constató la ejecución de trabajos de construcción ni se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en el programa Google Maps del cual se obtuvieron imágenes de la herramienta de Street View de los años de 2008 a 2017, constatando que el inmueble contaba con 5 niveles de altura, sin embargo **el quinto nivel no se encontraba desplantado en la totalidad de la azotea** del cuarto nivel; por lo que se concluye que **se llevó a cabo la ampliación del quinto nivel en la totalidad de la azotea**. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la 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; mediante correo electrónico de fecha 17 de abril de 2019, una persona que se ostentó como propietario del inmueble, envió en archivos digitales como prueba diversas documentales, entre otras, la siguiente: -----



Expediente: PAOT-2019-1169-SOT-472

- Expedición de Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio OB/0773/2019 de fecha 27 de marzo de 2019. -----
- Escritura Pública número 19,574 de fecha 08 de junio de 1965, pasada ante la notaría 55 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México). -----
- Licencia de Construcción de fecha 19 de mayo de 1964, con número 1/03096/64 para obra nueva. -----

Como quedo referido en el apartado que antecede, se desprende que la Licencia de Construcción, contemplaba la construcción de comercios, apartamentos y salón en planta baja en 5 niveles, con una superficie total de construcción de 439.00 m², de los cuales 31.00 m² corresponden al quinto nivel. ---

Esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (remodelación y ampliación), para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio DGODU/DDU/SMLCCUS/1918/2019, dicha Dirección informó que no se cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción. -----

Al respecto esta Entidad solicitó a Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación y remodelación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; sin respuesta. -----

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que los trabajos de construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas (modificación y ampliación del quinto nivel), por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, valorar en su procedimiento la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----



Expediente: PAOT-2019-1169-SOT-472

3.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

De conformidad con la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 para la Ciudad de México, la Secretaría del Medio Ambiente emitirá los lineamientos que las personas interesadas deberán cumplir para tramitar y obtener la acreditación correspondiente, asimismo establece que **en todo derribo de un árbol deberá realizarse la restitución mediante la compensación física, económica o la medida equivalente**. Además, refiere que los trabajos de poda, derribo, trasplante y restitución de árboles deberán ser ejecutados y supervisados en todo momento por personal debidamente acreditado por la Secretaría.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató en la banqueta frente al inmueble en comento árboles en pie ni tocón que evidencie el derribo de arbolado.

Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en el programa Google Maps del cual se obtuvieron imágenes de la herramienta de Street View del año 2017, constatando que en la banqueta del inmueble existió un individuo arbóreo; **por lo que se concluye que se llevó a cabo el derribo del árbol antes referido.** (Ver imagen 6 y 7) -----

Imagen No. 6.- Se observa el individuo arbóreo ubicado en la banqueta en el frente del predio objeto de investigación



Fuente: Captura de Street View de enero de 2017.

Imagen No. 7.- Se observa la fachada del inmueble sin observar árbol en pie



Fuente: : Reconocimiento de Hechos PAOT Abril 2019 .

En ese sentido, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Coyoacán, informar si en sus registros existe antecedente de solicitudes, autorización y/o emitió orden de trabajo de poda, trasplante y/o derribo de arbolado ubicado al exterior del predio objeto de investigación; de ser el caso, remitir copia acompañada del dictamen y la restitución correspondiente; **sin respuesta.** -----



Expediente: PAOT-2019-1169-SOT-472

En conclusión, se ejecutó el derribo del árbol ubicado al frente del inmueble objeto de investigación sin poder identificar al responsable; corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Coyoacán, realizar la restitución correspondiente mediante la plantación de un individuo arbóreo de conformidad con la norma ambiental en la materia. -----

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. Al predio ubicado en Avenida de las Torres número 369, Colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja una vivienda por cada 200 m² de terreno). -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un **inmueble preexistente de 5 niveles** con características recientes de remodelación, consistente en la adecuación de la planta baja para uso de estacionamiento, durante la diligencia no se constató la ejecución de trabajos de construcción ni se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, no se observó árboles en pie frente al predio. -----
3. El inmueble preexistente cuenta con Licencia de Construcción de fecha 19 de mayo de 1964, con número 1/03096/64 para la edificación de **5 niveles, con comercios, apartamentos y salón en planta baja; en la cual se especifica que el quinto nivel cuenta con 31.00 m²**. -----
4. Del análisis de las imágenes obtenidas de los años 2008 a 2017 del programa Google Maps, se concluye que **se llevaron a cabo trabajos de construcción consistentes en la ampliación del quinto nivel en la azotea del cuarto nivel, así también se llevó a cabo el derribo del árbol ubicado en la banqueta frente al inmueble objeto de denuncia**. -----
5. Los trabajos de construcción (ampliación del quinto nivel) no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación y remodelación), valorar la presente resolución administrativa emitida



Expediente: PAOT-2019-1169-SOT-472

por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

6. Corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Coyoacán, realizar la restitución correspondiente mediante la plantación de un individuo arbóreo de conformidad con la norma ambiental en la materia, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a las direcciones generales de Gobierno y Asuntos Jurídicos y de Servicios Urbanos ambas de la Alcaldía Coyoacán, 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/IGP/RDV