

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

16 NOV 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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-2432-SOT-997, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de marzo de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), y ambiental (derribo de arbolado) en los predios ubicados en Calle Gipaetos números 130 y 132, Colonia Lomas de las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de agosto de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos 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, V, VI, VII, 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 85 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), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, así como la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente. -----

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)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en calle Gipaetos números 130 y 132, colonia Lomas de las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, se observaron dos predios con pendiente mayor a los 30°, donde se realizaban actividades de preparación del terreno y corte de talud. -----



Al respecto, de las documentales integradas en el expediente al rubro citado, para el predio marcado con el número 130 de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 3786-2014 de fecha 25 de septiembre de 2014, la superficie del terreno es de 538.13 m², asimismo, de conformidad con la consulta realizada a la pagina electrónica del SIG SEDUVI, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el predio marcado con el número 132 cuenta con una superficie de terreno de 876.18 m².-----

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que a los predios investigados les corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad (Baja 1 vivienda cada 100 m2) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón vigente, lo que se indica en la siguiente tabla: -----

Predio	Zonificación conforme al PDDU Álvaro Obregón	Superficie del predio	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles	Número de Viviendas
			m ²	%	m ²	%			
Gipaetos 130	H 3/30 B	538.13	161.43	30	376.70	70	1,130.10	3	5
Gipaetos 132	H 3/30 B	876.18	262.85	30	613.32	70	1,839.96	3	5

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, el predio marcado con el número 130 cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 87613-151PAJO15 de fecha 7 de diciembre de 2015 en el cual se asentó la zonificación referida y para el predio marcado con el número 132, no se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo. -----

Por otra parte, es de señalar que los predios objeto de la presente denuncia, derivado del reconocimiento de hechos por sus características físicas cuentan con una pendiente ascendente en la que se aplicó la Norma General de Ordenación Número 2 para "Terrenos con pendientes Natural en Suelo Urbano" que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón vigente que indica: -----

"(...) b) En pendientes ascendentes, en relación con la ubicación de la banquetta: -----

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

Predio	Zonificación	Superficie del predio	Desplante m ²	Área Libre m ²	Sup. máx. const. m ² , respecto a 3 niveles	Niveles conforme a la NGO No. 2 (7 niveles o 21 metros a partir del desplante)	Número de Viviendas
Gipaetos 130	Zonificación conforme al PDDU Álvaro	538.13	376.70 (70%)	161.43 (30%)	1,130.10	7 niveles o 21 metros a partir del desplante	5



Gipaetos 132	Obregón Zonificación conforme al PDDU Álvaro Obregón	876.16	613.32 (70%)	262.85 (30%)	1,839.96	7 niveles o 21 metros a partir del desplante	5
--------------	--	--------	-----------------	-----------------	----------	--	---

En virtud de lo anterior, a los predios ubicados en calle Gipaetos número 130 y 132, Colonia Lomas de las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón les corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad (Baja 1 vivienda cada 100 m² de la superficie total del terreno). Asimismo, a los citados predios les es aplicable la Norma General de Ordenación número 2. Por lo que se permite la construcción de 7 niveles o 21 metros de altura. Asimismo, el predio marcado con el número 130, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Folio 87613-151PAJO15 con fecha de expedición del 07 de diciembre de 2015. No obstante, el predio marcado con el número 132, no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en calle Gipaetos números 130 y 132, colonia Lomas de las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, se observaron dos predios con pendiente mayor a los 30°, donde se realizaban actividades de preparación del terreno y corte de talud. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, para el predio ubicado en Calle **Gipaetos número 130** se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-911-2016 con vigencia del 01 de marzo de 2016 al 01 de marzo de 2019, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Folio 87613-151PAJO15 de fecha 07 de diciembre de 2015. No obstante, para el predio ubicado en Calle **Gipaetos 132**, no se cuenta con antecedente de Registro de Manifestación de Construcción.---

En este sentido, del análisis al Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio AOB-911-2016 con fecha de vigencia del 1° de marzo de 2016 al 1° de marzo de 2019, expedido para el predio ubicado en calle Gipaetos número 130 se desprende lo siguiente: -----

Predio	Superficie del predio	Desplante m ²	Área Libre m ²	Sup. máx. const. m ²	Niveles	Número de Viviendas
GIPAETOS 130 RMC AOB-911-2016	538.13	255.60 (52.50%)	282.53 (47.50%)	1362.24 255.60 (no cuantificable, estacionamiento en PB) y 1,106.64 cuantificable en 5 niveles para 5 viviendas)	6 niveles a partir de desplante	5
GIPAETOS 132 No cuenta con Registro de Manifestación de Construcción	876.18	-----	-----	-----	-----	-----

No obstante lo anterior, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó la colocación de sellos de clausura por parte de la Alcaldía Álvaro Obregón para el predio ubicado en calle Gipaetos número 130, y para el predio marcado con el número 132 se observó la colocación de sellos clausura por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

Al respecto, la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón informó que **para el predio ubicado en Gipaetos número 130** se emitió Resolución Administrativa de fecha 16 de junio de 2016 y Acuerdo Administrativo de fecha 09 de junio de 2017, a través del cual se ordenó el levantamiento provisional del estado de clausura impuesto, en donde se determinó necesario proteger a la brevedad contra el intemperismo los cortes y taludes que presenta el terreno, con la finalidad de evitar un posible deslizamiento o falla de talud. En razón de lo anterior, se otorgó un término de 30 días naturales contados a partir del día siguiente de la notificación del acuerdo para realizar los trabajos mencionados. Asimismo, informó que se otorgó una prórroga de 20 días naturales para la continuación de los trabajos de mitigación y una vez que se haya realizado los trabajos de mitigación de riesgo ordenados, se procederá a emitir una nueva orden de visita de verificación. -----

En ese sentido, la citada Dirección General Jurídica, informó que para el predio ubicado en **Gipaetos número 130** realizó nueva visita de verificación en la que instauró procedimiento administrativo en materia de construcción con número de expediente 122/UDVO/18. Adicionalmente, el predio ubicado en **Gipaetos número 132**, se desprende informe de inejecución debido a que dicho predio se encuentra clausurado por la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, de las gestiones realizadas por esta Entidad la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Alcaldía Álvaro Obregón emitió opinión técnica en materia de protección civil DAO/DPCZAR/CZAR/981/2016 para los predios ubicados en calle Gipaetos números 130 y 132, en la que determinó de la revisión ocular realizada a los predios objeto de la denuncia, que presenta **"FACTORES DE RIESGO"**, por lo que, para evitar daños, se sugiere que los responsables de la obra atiendan lo siguiente: -----

"(...) **CONCLUSIONES Y SUGERENCIAS:** -----

- Colocar tapiales o cualquier otra medida de seguridad a lo largo de la colindancia entre los predios para evitar incidencias que pongan en riesgo a la integridad de los moradores y sus bienes. -----
- Colocar protecciones en la colindancia con la calle para evitar invadirla con material que se pueda deslizar pendiente abajo y causar daños a los transeúntes. -----
- Presentar ante las instancias competentes el Programa y Protección Civil a Colindancia y Programa de Protección Civil (...). -----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado calle Gipaetos número 130, colonia Lomas de las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio AOB-911-2016 con fecha de vigencia del 1º de marzo de 2016 al 1º de marzo de 2019 para obra nueva de 6 niveles, en una superficie de terreno de 538.13 m², desplante de 255.60 m² (52.50%), área libre de 282.53 m² (47.50%), superficie máxima de construcción cuantificable de 1,106.64 m², 5 viviendas y 18



cajones de estacionamiento, el cual se apeg a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente. No obstante, el predio ubicado en Gipaetos número 132, **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción.** -----

Adicionalmente, los predios investigados cuentan con opinión técnica materia de protección civil DAO/DPCZAR/CZAR/981/2016, en la cual se determinó de la revisión ocular realizada a los predios objeto de la denuncia, que presentan **"FACTORES DE RIESGO"**, por lo que, para evitar daños, se sugiere proteger a la brevedad contra el intemperismo los cortes y taludes que presenta el terreno, con la finalidad de evitar un posible deslizamiento o falla de talud. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, para el predio ubicado en Calle Gipaetos número 130 substanciar el procedimiento 122/UDVO/18 en relación a las medidas de mitigación del riesgo consistentes en proteger a la brevedad contra el intemperismo los cortes y taludes que presenta el terreno, con la finalidad de evitar un posible deslizamiento o falla de talud y para el ubicado en Calle Gipaetos 132 en el momento en que sean levantados los sellos de clausura impuestos por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, iniciar un nuevo procedimiento administrativo, respecto a la falta de Registro de Manifestación de Construcción y por cuenta hace a realizar las medidas de mitigación del riesgo establecido en la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo, imponiendo las medidas y sanciones procedentes. -----

3.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en el predio ubicado en calle Gipaetos número 130 y 132, se constataron 5 tocones y diversos individuos arbóreos en pie. Adicionalmente en el predio marcado con el número 132, se constató la colocación de sellos de clausura por parte de la Secretaria de Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que emitió oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/001623/2016 **para el predio ubicado en Gipaetos número 130** para el proyecto denominado "Gipaetos 130", en el cual autoriza el derribo de 20 árboles al interior del domicilio, estableciendo una **restitución física de 10 árboles dentro del área jardinada que se contempla en el proyecto**, asimismo, deberá realizar la restitución física de 130 árboles más, resultando un total de 140 individuos arbóreos. Adicionalmente, mediante Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/013562/2017, autorizó el derribo adicional de 7 árboles ubicados al interior del domicilio, solicitando una restitución económica de **\$196,047.53 M.N.**, de conformidad con la **NADF-001-RNAT-2015**. No obstante, señaló que no se podrá llevar a cabo el derribo de los 7 árboles, hasta en tanto no se indique que individuos arbóreos de los reportados en el levantamiento forestal que originalmente se presentó en la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, se encontraban localizados fuera de los límites del predio, debido a que existe incongruencia entre la información que originalmente se presentó. Adicionalmente, para el predio ubicado en Gipaetos número 132, no se cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental que autorice el derribo de árboles en el citado predio, toda vez que, durante el reconocimiento de hechos se constataron actividades de derribo de arbolado. -----



En virtud de lo anterior, **el predio ubicado en Gipaetos número 130** cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/001623/2016 con la que autoriza el derribo de **20 árboles al interior del domicilio**, estableciendo una **restitución física de 10 árboles dentro del área jardinada que se contempla en el proyecto**, asimismo, deberá realizar la **restitución física de 130 árboles**, dando un total de **140 individuos arbóreos**. Adicionalmente, mediante Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/013562/2017, se autorizó el **derribo adicional de 7 árboles ubicados al interior del domicilio**, solicitando una restitución económica de **\$196,047.53M.N.** de conformidad con la **NADF-001-RNAT-2015**. No obstante, no se podrá llevar a cabo el derribo de los 7 árboles, hasta que se identifique e indique de manera precisa que individuos arbóreos de los reportados en el levantamiento forestal, se encontraban localizados fuera de los límites del predio, debido a que existe incongruencia entre la información que originalmente se presentó en la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y lo manifestado por los propietarios. Por su parte, el predio ubicado en Gipaetos número 132, no cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental que autorice el derribo de árboles en el citado predio, toda vez que, durante el reconocimiento de hechos se constataron actividades de derribo de arbolado. -----

Por último, corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento iniciado en el predio ubicado en Gipaetos 132, colonia Lomas de las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón. En su caso, iniciar nuevo procedimiento administrativo respecto al derribo de arbolado llevado a cabo en el predio objeto de investigación, imponiendo 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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en calle Gipaetos números 130 y 132, colonia Lomas de las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón, se observaron dos predios con pendiente mayor a los 30°, donde se realizaban actividades de preparación del terreno y corte de talud. Asimismo, se constataron 5 tocones y diversos individuos arbóreos en pie. Adicionalmente en el predio marcado con el número 132, se constató la colocación de sellos de clausura por parte de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----
2. A los predios investigados les corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad (Baja 1 vivienda cada 100 m² de la superficie total del predio) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón vigente. Adicionalmente, por sus características físicas les aplica la Norma General de Ordenación Número 2 para "Terrenos con pendientes Natural en Suelo Urbano" que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón vigente. -----



3. El predio ubicado en Calle **Gipaetos número 130** cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-911-2016 con vigencia del 01 de marzo de 2016 al 01 de marzo de 2019, para obra nueva de 6 niveles, en una superficie de terreno de 538.13 m², desplante de 255.60 m² (52.50%), área libre de 282.53 m² (47.50%), superficie máxima de construcción cuantificable de 1,106.64 m², 5 viviendas y 18 cajones de estacionamiento, el cual se apega a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Folio 87613-151PAJO15 de fecha 07 de diciembre de 2015. No obstante, para el predio ubicado en Calle **Gipaetos 132**, no se cuenta con antecedente de Registro de Manifestación de Construcción.-----
4. Los predios ubicados en Calle Gipaetos números 130 y 132, cuentan con opinión técnica materia de protección civil DAO/DPCZAR/CZAR/981/2016, en la cual se determinó de la revisión ocular realizada a los predios objeto de la denuncia, que presentan **"FACTORES DE RIESGO"**, por lo que, para evitar daños, se sugiere proteger a la brevedad contra el intemperismo los cortes y taludes que presenta el terreno, con la finalidad de evitar un posible deslizamiento o falla de talud. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, para el predio ubicado en **Calle Gipaetos número 130** substanciar el procedimiento 122/UDVO/18 en relación a las medidas de mitigación de riesgo consistentes en proteger a la brevedad contra el intemperismo los cortes y taludes que presenta el terreno, con la finalidad de evitar un posible deslizamiento o falla de talud y para el ubicado en **Calle Gipaetos 132** en el momento en que sean levantados los sellos de clausura impuestos por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, iniciar un nuevo procedimiento administrativo, respecto a la falta de Registro de Manifestación de Construcción y por cuenta hace a realizar las medidas de mitigación del riesgo establecido en la opinión técnica emitida por la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo, imponiendo las medidas y sanciones procedentes. -----
6. El predio ubicado en **Gipaetos número 130** cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/001623/2016 con la que autoriza el derribo de **20 árboles**, estableciendo una **restitución física de 10 árboles dentro del área jardinada que se contempla en el proyecto**, asimismo, deberá realizar la **restitución física de 130 árboles**, resultando un total de **140 individuos arbóreos**. Adicionalmente, mediante Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/013562/2017, se autorizó el **derribo adicional de 7 árboles ubicados al interior del domicilio**, solicitando una restitución económica de **\$196,047.53M.N.** de conformidad con la **NADF-001-RNAT-2015**. No obstante, no se podrá llevar a cabo el derribo de los 7 árboles, hasta que se identifique e indique de manera precisa que individuos arbóreos de los reportados en el levantamiento forestal, se encontraban localizados fuera de los límites del predio, debido a que existe incongruencia entre la información que originalmente se presentó en la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y lo manifestado por los propietarios. Por su parte, el predio ubicado en Gipaetos número 132, no cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental que autorice el derribo de árboles en el citado predio, toda vez que, durante el reconocimiento de hechos se constataron actividades de derribo de arbolado. -----



7. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento iniciado en el predio ubicado en Gipaetos 132, colonia Lomas de las Águilas, Alcaldía Álvaro Obregón. En su caso, iniciar nuevo procedimiento administrativo respecto al derribo de arbolado llevado a cabo en el predio objeto de investigación, imponiendo las sanciones procedentes. -----

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: -----

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.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón y a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



JELN/MBC/SRM/MEAG

