



Expediente: PAOT-2018-1163-SOT-492
y acumulados: PAOT-2018-3894-SOT-1673
PAOT-2018-5028-SOT-2166
PAOT-2019-240-SOT-96

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **05 DIC 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 publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial vigente, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-1163-SOT-492 y acumulados PAOT-2018-3894-SOT-1673, PAOT-2018-5028-SOT-2166, PAOT-2019-240-SOT-96, relacionado con las denuncias presentadas ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 26 de marzo, 17 de septiembre y 4 de diciembre de 2018, y 14 de enero de 2019, personas que en apego a lo dispuesto por el artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias), desarrollo urbano (zonificación, superficie de construcción (área libre y niveles), conservación patrimonial y ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado en calle Club Alemán número 37, colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdos de fecha 3 de abril y 9 de octubre de 2018, 3 y 21 de enero de 2019.

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 las personas denunciantes 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias), desarrollo urbano (zonificación, superficie de construcción, área libre y niveles), conservación patrimonial y ambiental (derribo de arbolado) como son el Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco.



**Expediente: PAOT-2018-1163-SOT-492
y acumulados: PAOT-2018-3894-SOT-1673
PAOT-2018-5028-SOT-2166
PAOT-2019-240-SOT-96**

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

En materia de desarrollo urbano (zonificación, (superficie de construcción, área libre y niveles) y construcción (obra nueva y protección a colindancias)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Xochimilco, al predio ubicado en calle Club Alemán número 37, colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco le aplica la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja: 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno). -----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en calle Club Alemán número 37, colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se trata de un predio delimitado con tapial, al interior se observó una obra en proceso de construcción, sin que se observa medidas de protección a colindancias, ni tampoco superficie de área libre toda vez que no se pudo ingresar al inmueble, uno de los trabajadores de la construcción informó que se construyen 4 sótanos y 2 niveles sobre nivel de banqueta , así como que el área libre se encuentra en la parte posterior del predio. -----

Aunado a lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-2909-2019 dirigido al propietario y/o responsable de los hechos que se investigan mediante el cual se hace del conocimiento de la denuncia que por esta vía se atiende con la finalidad de que realizara 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 interesado presentó escrito dirigido a esta Subprocuraduría mediante el cual realizó diversas manifestaciones y aportó los siguientes documentos en copia simple: -----

- Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 0575/16 de fecha de expedición 15 de junio de 2016.-----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, RMANCOB-03-18/16 número de folio 0777/2018 con vigencia 28 de febrero de 2018 al 28 de febrero de 2021, obra nueva para vivienda (7), plurifamiliar 6 niveles con un total de construcción de 1,761,27 m².-----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.-----
- Dictamen procedente para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 2 para terrenos con pendiente natural en suelo urbano folio 27338-301NAEU17 en el que señala que por ser un predio localizado en pendiente descendente, en relación con la ubicación de la banqueta deberá respetar el número de niveles que señala la zonificación en toda la superficie del terreno a partir del nivel del terreno (nivel cero). Asimismo, por tratarse de un predio con pendiente mayor al 30% y menor al 65% podrá incrementar hasta 7 niveles ó 21 metros de altura, a partir del desplante de la construcción hasta el nivel del terreno, sin excavar el terreno natural bajo el nivel de banqueta.-----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental expediente número DEIA-DCA-2598/2017, folio de ingreso 23918/2017 en el que se autoriza el derribo de un individuo arbóreo y la poda



Expediente: PAOT-2018-1163-SOT-492
y acumulados: PAOT-2018-3894-SOT-1673
PAOT-2018-5028-SOT-2166
PAOT-2019-240-SOT-96

de limpieza para 10 individuos arbóreos, así como la restitución con la plantación de 8 árboles.-----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 52426-151NAEU17 de fecha de expedición 3 de agosto de 2017. -----

Por lo anterior, y a efecto de corroborar la autenticidad de las documentales presentadas a esta Entidad, se solicitó a cada una de las autoridades competentes sobre las mismas. -----

Al respecto, el Subdirector de Documentación y Certificación de la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que para el predio de interés localizó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 52426-151NAEU17 con fecha de expedición 03 de agosto de 2017. -----

A su vez, la Subdirección de Normatividad del Desarrollo Urbano de la de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con dictamen procedente para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 2 para terrenos con pendiente natural en suelo urbano, en el que se autoriza incrementar hasta 7 niveles o 21 metros de altura la construcción en el predio objeto de denuncia. -----

Por su parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco informó que cuenta con las siguientes documentales:-----

- Licencia de Construcción Especial No L.C.E.E/001/018/16, para la demolición del inmueble preexistente en el sitio de interés. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, RMANCOB-03-18/16 número de folio 0777/2018 con vigencia 28 de febrero de 2018 al 28 de febrero de 2021, obra nueva para vivienda (7), plurifamiliar 6 niveles (4 sótanos y 2 sobre nivel de banqueta) con un total de construcción de 1,761,27 m². -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, memoria de cálculo estructural y protección a colindancias.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 52426-151NAEU17 de fecha de expedición 3 de agosto de 2017.-----

En esas consideraciones, esta Subprocuraduría realizó el análisis de las densidades e intensidades de construcción permitidas para el predio de interés conforme a la zonificación, normatividad aplicable y soporte documental que se tramitó para el predio y proyecto constructivo que se realiza en el sitio de interés como a continuación se muestra:-----



Expediente: PAOT-2018-1163-SOT-492
y acumulados: PAOT-2018-3894-SOT-1673
PAOT-2018-5028-SOT-2166
PAOT-2019-240-SOT-96

Zonificación aplicable al predio de interés conforme al PDDU Xochimilco	H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja: 1 vivienda por cada 200 m ² de la superficie del terreno)						
	Superficie predio	Niveles	Superficie desplante	Superficie máxima de construcción permitida	Superficies cuantificables Y no cuantificable	Área libre	Vivienda
Dictamen de aplicación de Norma General de Ordenación 2	7 niveles o 21 metros de altura						
Densidades permitidas conforme al Certificado	1,327.43 m ²	2	796.45 m ² (60%)	1,592.91 m ²	-----	530.97 m ² (40%)	7
Registro de Manifestación de Construcción	1,327.43 m ²	6	1,327.43 m ²	1,761.27 m ²	747.24 m ² sup. construida s.n.b 1,014.04 m ² sup. construida b.n.b	688.33 m ² (51.85 %)	7
Memoria descriptiva del proyecto	1,327.43 m ²	6	639.10 m ² (48.15 %)	1,583.52 m ²	747.24 m ² sup. habitable s.n.b 836.31 m ² sup. habitable b.n.b 177.75 m ² sup no habitable s.n.b	688.33 m ² (51.85 %)	7

En virtud de lo anterior, en materia de desarrollo urbano se tiene que al predio ubicado en calle Club Alemán número 37, colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco le aplica la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja: 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno) de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Xochimilco.

Adicionalmente le 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 en Xochimilco vigente que indica:

"(...) A) En pendientes descendente, en relación con la ubicación de la banqueta: -----

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 banqueta -----



**Expediente: PAOT-2018-1163-SOT-492
y acumulados: PAOT-2018-3894-SOT-1673
PAOT-2018-5028-SOT-2166
PAOT-2019-240-SOT-96**

Es así que la Subdirección de Normatividad del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió el dictamen para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 2 para terrenos con pendiente natural en suelo urbano, autorizando incrementar hasta 7 niveles o 21 metros de altura la construcción en el predio objeto de denuncia. -----

Tomando lo anterior en consideración, se trató Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, RMANCOB-03-18/16 número de folio 0777/2018 con vigencia 28 de febrero de 2018 al 28 de febrero de 2021, para el predio de interés para una obra nueva de 7 viviendas en 6 niveles con un total de construcción de 1,761,27 m²; no obstante, de la revisión realizada por esta Subprocuraduría al soporte documental que integra el expediente de mérito, se identificaron discrepancias en las superficies que especifican el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el Registro de Manifestación de Construcción y la Memoria Descriptiva del Proyecto. -----

Por lo anterior, mediante los oficios PAOT-05-300/300-889-2019 y PAOT-05-300/300-2071-2019 se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, por ser asunto de su competencia realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) por cuanto hace a la superficie de construcción, porcentaje de área libre y niveles permitidos, así como el cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 2 para terrenos con pendiente natural en suelo Urbano, sin que a la fecha de la emisión se haya recibido respuesta, no obstante de unas diligencias realizadas se constató que en el predio se impuso la clausura por parte de dicho Instituto. -----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar vista de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, superficie de construcción, área libre y niveles), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables como se solicitó mediante los oficios PAOT-05-300/300-889-2019 y PAOT-05-300/300-2071-2019, o en su caso informar las acciones por las cuales se ejecutó la clausura el predio de interés. -----

Así mismo, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, visita de verificación en materia de construcción a efecto de constatar que el proyecto constructivo en ejecución se apegue al registrado, así como identificar que se hayan implementado las medidas de seguridad y protección a colindancias, en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Finalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, previo a otorgar autorización de uso y ocupación del proyecto constructivo de interés, constate que el mismo se ajusta al proyecto autorizado así como a las densidades e intensidades permitidas. -----

3.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

Respecto al derribo de arbolado la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, prevé en sus artículos 118 y 119 que la poda y/o derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere de autorización



**Expediente: PAOT-2018-1163-SOT-492
y acumulados: PAOT-2018-3894-SOT-1673
PAOT-2018-5028-SOT-2166
PAOT-2019-240-SOT-96**

previa de la Alcaldía respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Alcaldía en el que se avale la factibilidad de la misma actividad. Asimismo, la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México, establece que todo derribo y/o poda deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente.

Por lo anterior, en atención al oficio PAOT-05-300/300-6526-2018 emitido por esta Entidad la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó que cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio de ingreso 23918/2017, número de expediente DEIA-DCA-2598/2017, y oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/002730 de fecha 2 de marzo de 2018 para poda y derribo de arbolado para el predio de interés, mediante el cual autorizó el derribo de 1(un) individuo arbóreo de la especie Aguacate (*Persea americana*), ubicado al interior del predio; asimismo se aceptó la propuesta de compensación, consistente en la restitución física de 8 (ocho) árboles de las especies 4 (cuatro) Manzanos (*Malus pulima*) y 4 (cuatro) Guayabas (*Psidium guajava*). De igual forma, se autorizó la poda de limpieza para 10 (diez) individuos arbóreos de las siguientes especies: 7 (siete) Pirules (*Schinus molle*), 1 (un) Colorín (*Erythrina coralloides*), 1 (una) Palmera (*Washingtonia robusta*) y 1 (una) Jacaranda (*Jacaranda mimosifolia*).

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 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 calle Club Alemán número 37, colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco, le aplica 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 superficie total de terreno). Asimismo, se autorizó el incremento hasta 7 niveles ó 21 metros de altura con la aplicación de la Norma General de Ordenación número 2, por tratarse de un predio con pendiente mayor al 30% y menor al 65%.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio investigado se observó que el terreno cuenta con una pendiente descendente, así como una construcción en obra negra, una de los trabajadores informó que en total se construyen 6 (2 sobre nivel de banqueta y 4 por debajo de nivel de banqueta), refirió que existe área libre en la parte posterior del predio, no obstante no se constató la protección a colindancias, y en la última diligencia de identificaron sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2018-1163-SOT-492
y acumulados: PAOT-2018-3894-SOT-1673
PAOT-2018-5028-SOT-2166
PAOT-2019-240-SOT-96

3. Para el predio de interés se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 52426-151NAEU17 el 03 de agosto de 2017, en el que se especifican las densidades e intensidades permitidas .-----
4. La Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con Dictamen Procedente para la Aplicación de la Norma General de Ordenación número 2 Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano para el predio ubicado en calle Club Alemán número 37, Pueblo de Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco, por tratarse de un predio con pendiente mayor al 30% y menor al 65% podrá incrementar hasta 7 niveles ó 21 metros de altura, a partir del desplante de la construcción hasta el nivel del terreno, sin excavar el terreno natural bajo el nivel de banqueta.-----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco registro la Manifestación de Construcción Tipo B, RMANCOB-03-18/16 con vigencia 28 de febrero de 2018 al 28 de febrero de 2021, de obra nueva para 7 viviendas, plurifamiliar 6 niveles (4 bajo nivel de banqueta y 2 sobre nivel de banqueta) con un total de superficie de construcción de 1, 761,27 m², de los cuales 1583.52 son cuantificables y 177.75 no cuantificables (estacionamiento). -----
6. Existen discrepancias entre la superficie de desplante especificada en el certificado de uso del suelo y la registrada en la manifestación de construcción, aunado a que se desconoce si el proyecto físicamente cumple con el área libre. -----
7. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar vista de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) particularmente por cuanto hace a la superficie de construcción, porcentaje de área libre y niveles permitidos, así como el cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 2 para terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables como se solicitó mediante los oficios PAOT-05-300/300-889-2019 y PAOT-05-300/300-2071-2019.-----
8. Corresponde la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, visita de verificación en materia de construcción a efecto de constatar que el proyecto constructivo en ejecución se apegue al registrado, así como identificar que se hayan implementado las medidas de seguridad y protección a colindancias, en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, previo a otorgar autorización de uso y ocupación del proyecto constructivo de interés, constate que el mismo se ajusta al proyecto autorizado así como a las densidades e intensidades permitidas. -----
10. En materia ambiental, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México cuenta con Declaratoria de Cumplimiento



**Expediente: PAOT-2018-1163-SOT-492
y acumulados: PAOT-2018-3894-SOT-1673
PAOT-2018-5028-SOT-2166
PAOT-2019-240-SOT-96**

Ambiental con folio de ingreso 23918/2017, número de expediente DEIA-DCA-2598/2017, y oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/002730 de fecha 2 de marzo de 2018 en el que autorizó el derribo de 1 individuo arbóreo al interior del predio; con la restitución física de 8 árboles y la poda de limpieza para 10 individuos arbóreos.

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.

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, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y a la Dirección General de obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Xochimilco 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JELN/JDNN/MTG