

EXPEDIENTE: PAOT-2019-883-SOT-371  
y acumulados PAOT-2019-2081-SOT-887  
PAOT-2019-4826-SOT-1751

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

13 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 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, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-883-SOT-371 y acumulados PAOT-2019-2081-SOT-887 y PAOT-2019-4826-SOT-1751, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 05 de marzo de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y fusión de predios), desarrollo urbano (zonificación) y ambiental (derribo de árboles) en el predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 111 y calle La Otra Banda número 26, colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de marzo de 2018.

Con fecha 27 de mayo de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y fusión de predios) y ambiental (derribo de árboles) en el predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 111, colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de julio de 2019.

Con fecha 26 de noviembre de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ocupación de vía pública) en el predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 111, colonia Barrio La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de diciembre de 2019.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, 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 85 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, fusión de predios y ocupación de vía pública), desarrollo urbano (zonificación) y ambiental (derribo de árboles) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-883-SOT-371  
y acumulados PAOT-2019-2081-SOT-887  
PAOT-2019-4826-SOT-1751

Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos de 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 desarrollo urbano (zonificación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Avenida San Jerónimo número 111, colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un predio delimitado por una barda perimetral, observando letrero con datos de la obra, en el que se realizan actividades de construcción consistentes en la excavación, cimentación y armado de columnas; asimismo, se observaron trabajadores y maquinaria en el sitio.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación H/5/30/A (Habitacional, 5 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Alta una vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno), asimismo, la aplica la zonificación HM/8/40/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida San Jerónimo (Eje 10 Sur) tramo W-X de Periférico a Avenida Revolución.

Asimismo, de conformidad con el Programa Delegacional mencionado en el párrafo anterior, al predio en cuestión le aplica la **Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales**, la cual especifica lo siguiente:

"(...)

Con esta norma se pretende optimizar el potencial urbano que tienen las vialidades que constituyen elementos estructuradores del funcionamiento urbano, ya sea de la Ciudad en su conjunto, o bien en lo particular para la Delegación. Su objeto es aprovechar sustentablemente las cualidades urbanas de estas vialidades, de acuerdo con los siguientes lineamientos:

(...)

#### **Vialidades Intra delegacionales**

Se entenderán como vialidades de Integración Intradelegacional las que constituyen elementos estructuradores del funcionamiento urbano de la Delegación al propiciar la interacción de servicios y actividades de ámbito local como son: Av. Constituyentes Observatorio; Eje 5 Poniente Av. Central y Alta Tensión; Eje 10 Sur Río de la Magdalena; y **Avenida San Jerónimo**.

En este tipo de vialidades se podrá optar por una zonificación HM. Aplica un **incremento del 20%**, a la demanda de **cajones de estacionamiento** en usos habitacionales y no habitacionales conforme a lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Se podrán construir hasta 3 niveles de cajones de estacionamiento, en estos casos, por

EXPEDIENTE: PAOT-2019-883-SOT-371  
y acumulados PAOT-2019-2081-SOT-887  
PAOT-2019-4826-SOT-1751

arriba del nivel de banqueta, sin que cuantifique como potencial constructivo sin superar la altura máxima permitida.

El Coeficiente de utilización del Suelo (CUS), un área libre mínima y una altura máxima estará en función de la superficie del predio y será conforme a la siguiente Tabla:

Superficie del Predio	Coeficiente de Utilización del Suelo	Área Libre Mínima
> 1,000 M <sup>2</sup>	8 VAT	30%

Nota: Las alturas máximas se establecerán a partir de la siguiente fórmula: CUS / (1-% de Área Libre) + 3.

El incremento del potencial constructivo y/o de niveles se podrá otorgar, a través de la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, siempre y cuando, cumpla con la normatividad aplicable en cada caso.

(...)

Sin contravenir los lineamientos antes referidos, los predios que se sujeten a la presente Norma, deberán cumplir con las disposiciones normativas que aplican en Área de Conservación Patrimonial y las Normas de Ordenación General.

Esta normatividad es aplicable en los predios que tengan frente a las vialidades mencionadas conforme a lo siguiente:

(...)

d) **Avenida San Jerónimo en el tramo de Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico) a Av. Revolución.**

e) **El potencial constructivo que no se desarrolle, no podrá ser transferido a otros inmuebles.**

(...)"

Al respecto, de las documentales que obran en el expediente citado al rubro, se tiene que la superficie total del predio investigado es 3,874.62 m<sup>2</sup> de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0325-2018 de fecha 26 de febrero de 2018.

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón al predio investigado le corresponde la zonificación H/5/30/A (Habitacional, 5 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Alta una vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno); la zonificación HM/8/40/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida San Jerónimo (Eje 10 Sur) tramo W-X de Periférico a Avenida Revolución, lo cual se traduce en lo siguiente:

Superficie m <sup>2</sup>	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m <sup>2</sup>	Niveles	Densidad	Viviendas
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%				
3.874 62	H/5/30/A	1.162 38	30	2.960.09	70	13.561.17	5	A (1 vivienda cada 33 m <sup>2</sup> )	117
3.874 62	HM/8/40/M	1.549 84	40	2.324 77	60	18.598 17	8	M (1 vivienda cada 50 m <sup>2</sup> )	77

Asimismo, al predio en cuestión le aplica la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales, lo que se traduce en lo siguiente:



EXPEDIENTE: PAOT-2019-883-SOT-371  
y acumulados PAOT-2019-2081-SOT-887  
PAOT-2019-4826-SOT-1751

Superficie m <sup>2</sup>	Zonificación	Área Libre mínima	Desplante	Sup. Max. Const. m <sup>2</sup>	Niveles
		m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	
3,874.62	HM/BVAT/30	1,660.55 (42.86%)	2,214.07 (57.14%)	30,783.96 S.N.B.*	*14

\* La altura será definida por la siguiente formula: CUS / (1-% de área libre) + 3. Siendo el resultado 14 niveles.  
Altura = 8VAT / (1-0.3) + 3; Altura = 14.43 niveles; Altura 14 niveles.

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-2312-2018 emitido por esta Subprocuraduría quien se ostentó como poseedor del predio objeto de investigación, remitió entre otros documentos, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 28699-151HEMA18 de fecha 22 de mayo de 2018 en el que se dictaminó procedente la aplicación de la Norma de Ordenación Particular Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales, para la construcción de un complejo habitacional con un número máximo de niveles de construcción de catorce (14), para la construcción de 117 departamentos sobre el nivel medio de banqueta, y tres (3) sótanos para 354 cajones de estacionamiento bajo nivel medio de banqueta (b.n.m.b), con un desplante de 2,214.07 m<sup>2</sup> (57.14%), una superficie de área libre de 1,660.55 m<sup>2</sup> (42.86%) con área total construida de 41,386.86 m<sup>2</sup>, de los cuales 30,783.96 m<sup>2</sup> de construcción son sobre nivel medio de banqueta (s.n.m.b) y 10,602.90 m<sup>2</sup> bajo nivel medio de banqueta (b.n.m.b). -----

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó contar con oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0879/2014 respecto al Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas de Ordenación de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para el predio investigado con número de folio 17640-301GAHU14 de fecha 06 de agosto de 2014, a través del cual se dictaminó procedente la aplicación de la Norma de Ordenación Particular Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales, para la construcción de un complejo habitacional con catorce (14) niveles para 117 departamentos (Debido a que la densidad no está especificada en la Norma de Ordenación Particular Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales, se toma la literal "A" de la zonificación primaria, es decir una vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno), sobre el nivel medio de banqueta, y tres (3) sótanos para 354 cajones de estacionamiento bajo el nivel medio de banqueta (b.n.m.b), con un desplante de 2,214.07 m<sup>2</sup> (57.14%), una superficie de área libre de 1,660.55 m<sup>2</sup> (42.86%) con área total construida de 41,386.86 m<sup>2</sup>, de los cuales 30,783.96 m<sup>2</sup> de construcción sobre el nivel medio de banqueta (s.n.m.b) y 10,602.90 m<sup>2</sup> bajo el nivel medio de banqueta (b.n.m.b).

En conclusión, el predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 111, colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón cuenta Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 28699-151HEMA18 de fecha 22 de mayo de 2018 el cual señala que la superficie total es de 3,874.62 m<sup>2</sup> y por tener un frente en Avenida San Jerónimo en el tramo comprendido en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Periférico) a Av. Revolución, le aplica la "Norma de Ordenación Específica para la Optimización del potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales" que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, en el que se determina que el aprovechamiento para la construcción de un complejo habitacional con un número máximo de niveles de construcción de catorce (14), para la construcción de 117 departamentos, sobre el nivel medio de banqueta, y tres (3) sótanos para 354 cajones de estacionamiento bajo nivel medio de banqueta (b.n.m.b), con un desplante de 2,214.07 m<sup>2</sup> (57.14%), superficie de área libre de 1,660.55



EXPEDIENTE: PAOT-2019-883-SOT-371  
y acumulados PAOT-2019-2081-SOT-887  
PAOT-2019-4826-SOT-1751

m<sup>2</sup> (42.86%) con área total construida de 41,386.86 m<sup>2</sup>, de los cuales 30,783.96 m<sup>2</sup> de construcción son sobre nivel medio de banqueta (s.n.m.b) y 10,602.90 m<sup>2</sup> bajo nivel medio de banqueta (b.n.m.b). se encuentra permitido.

**2. En materia de construcción (obra nueva, fusión de predios y ocupación de vía pública)**

**a) Fusión de predios y ocupación de la vía pública**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Avenida San Jerónimo número 111, colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un predio delimitado por una barda perimetral, observando letrero con datos de la obra, en el que se realizan actividades de construcción consistentes en la excavación, cimentación y armado de columnas; asimismo, se observaron trabajadores y maquinaria en el sitio, sin constatar ocupación de la vía pública.

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-2312-2018 emitido por esta Subprocuraduría quien se ostentó como poseedor del predio objeto de investigación, remitió entre otros documentos, copia de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0217-2014 y 0325-2018 expedidas el 10 de febrero de 2014 y 26 de febrero de 2018 respectivamente, Registro de Manifestación de Construcción tipo C para obra nueva número 5193-2018 vigente del 14 de junio de 2018 al 14 de junio de 2021, memoria descriptiva y planos arquitectónicos.

Asimismo, a petición de esta Entidad la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón remitió Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0325-2018 de fecha 26 de febrero de 2018, expedida con base en la escritura de fecha 04 de julio de 1966 inscrita en el Registro Público de la Propiedad del entonces Distrito Federal en fecha 27 de julio de 1966, asignándole el número 111 de la Avenida San Jerónimo, colonia Barrio la Otra Banda de esa Alcaldía con superficie de 3,874.62 m<sup>2</sup>, sin que en los archivos de esa Dirección obre licencia de fusión de predios.

En conclusión, el predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 111, colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón no es resultado de alguna fusión de predios.

**b) Obra nueva**

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C para obra nueva número 5193-2018 vigente del 14 de junio de 2018 al 14 de junio de 2021, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 28699-151HEMA18 de fecha 22 de mayo de 2018, de los cuales se desprende lo siguiente:

Elementos	RMC 5193-2018 (obra nueva)	CUZUS 28699-151HEMA18
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	3,874.62 m <sup>2</sup>	3,874.62 m <sup>2</sup>
Niveles	14	14
Superficie libre	1,832.31 m <sup>2</sup> (47.29%)	1,660.55 (42.86%)
Superficie de desplante	2,042.31 m <sup>2</sup> (52.71%)	2,214.07 (57.14%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	27,353.08 m <sup>2</sup>	30,783.96 m <sup>2</sup>



EXPEDIENTE: PAOT-2019-883-SOT-371  
y acumulados PAOT-2019-2081-SOT-887  
PAOT-2019-4826-SOT-1751

Número de viviendas	112	117
---------------------	-----	-----

En conclusión, las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 111, colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo C para obra nueva número 5193-2018 vigente del 14 de junio de 2018 al 14 de junio de 2021, para un proyecto de 112 viviendas, en 14 niveles de altura, superficie de desplante de 2,042.31 m<sup>2</sup> (52.71%), área libre de 1,832.31 m<sup>2</sup> (47.29%) y superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 27,353.08 m<sup>2</sup>; de acuerdo al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 28699-151HEMA18 de fecha 22 de mayo de 2018, lo que se apegue a la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.

### 3.- Materia de impacto urbano

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo con número de oficio SEDUVI/DGAU/1263/2018 DGAU.18/DEIU/017/2018 de fecha 03 de abril de 2018 para la construcción de un conjunto habitacional en un edificio de 14 niveles y 4 sótanos de estacionamiento, para 112 viviendas, 365 cajones de estacionamiento y superficie total construida de 42,726.71 m<sup>2</sup> (27,353.08 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueta y 15,373.63 m<sup>2</sup> bajo nivel de banqueta).

Elementos	RMC 5193-2018	SEDUVI/DGAU/1263/2018
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	3,874.62 m <sup>2</sup>	3,874.62 m <sup>2</sup>
Niveles	14	14
Superficie libre	1,832.31 m <sup>2</sup> (47.29%)	1,832.31 m <sup>2</sup> (47.29%)
Superficie de desplante	2,042.31 m <sup>2</sup> (52.71%)	2,042.31 m <sup>2</sup> (52.71%)
Superficie total de construcción	42,726.71 m <sup>2</sup>	42,726.71 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	27,353.08 m <sup>2</sup>	27,353.08 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta	15,373.63 m <sup>2</sup>	15,373.63 m <sup>2</sup>
Número de viviendas	112	112
Sótanos	4 sótanos	4 sótanos
Cajones de estacionamiento	365	365

En virtud de lo anterior, el predio objeto de la denuncia cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo con número de oficio SEDUVI/DGAU/1263/2018 DGAU.18/DEIU/017/2018 de fecha 03 de abril de 2018 para la construcción de un conjunto habitacional para 112 viviendas en 14 niveles, el cual se apegue a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo C para obra nueva número 5193-2018.

### 4. En materia ambiental (derribo de árboles e impacto)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Avenida San Jerónimo número 111, colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un predio delimitado por una barda perimetral, observando letrero con datos de la obra, en el que se realizan actividades de construcción consistentes en la excavación, cimentación y armado de columnas;



EXPEDIENTE: PAOT-2019-883-SOT-371  
y acumulados PAOT-2019-2081-SOT-887  
PAOT-2019-4826-SOT-1751

asimismo, trabajadores y maquinaria en el sitio; y un individuo arbóreo en pie, sin que se constataran actividades de derribo de arbolado.

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-2312-2018 emitido por esta Subprocuraduría quien se ostentó como poseedor del predio objeto de investigación, remitió entre otros documentos, copia de Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/015877/2016 de fecha 14 de diciembre de 2016 y Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA014166/2017 de fecha 15 de noviembre de 2017.

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Entidad la Dirección General de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México remitió Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/015877/2016 de fecha 14 de diciembre de 2016 que contiene la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto denominado "San Jerónimo 111", consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional, conformado por 14 niveles de altura, para 112 departamentos y 4 sótanos para 365 cajones de estacionamiento, misma que contiene la autorización para el derribo de un total de 47 (cuarenta y siete) individuos arbóreos, correspondiéndole una restitución física de 240 (doscientos cuarenta) individuos arbóreos de conformidad con la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015.

Aunado a lo anterior, dicha Dirección General emitió Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/014166/2017 de fecha 15 de noviembre de 2017 en el que se otorgó la primera revalidación de la vigencia de la citada Resolución, cuya vigencia corrió del 03 de febrero de 2018 al 03 de febrero de 2019; posteriormente y en virtud de que no se acreditó el inicio de obras se emitió Acuerdo Administrativo SEDEMA /DGEIRA/DEIAR/001910/2019 de fecha 06 de mayo de 2019 en el que se determinó la conclusión de la vigencia de la autorización condicionada en materia de impacto ambiental, toda vez que no se dio inicio a los trabajos de obra dentro del periodo de vigencia concedido en la primera revalidación ni se solicitó segunda revalidación; en consecuencia la empresa inmobiliaria interpuso Recurso de inconformidad en contra del Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/014166/2017 mismo que se encuentra pendiente de resolución.

Asimismo, personal de esta Subprocuraduría realizó análisis multitemporal de las imágenes obtenidas con el programa Google Earth del que se desprende una imagen satelital del 24 de marzo de 2018 en la que se identificaron diversos individuos arbóreos en pie en el predio investigado; sin embargo, del reconocimiento de hechos practicado por personal adscrito a esta Entidad el 04 de abril de 2019, se observó un predio sin árboles y con tocones, por lo que se presume que los árboles que existían en el predio fueron derribados con anterioridad, presumiblemente durante la vigencia de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/015877/2016 y la primera revalidación emitida mediante Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/014166/2017.

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México determinar si el derribo de arbolado de 47 (cuarenta y siete) individuos arbóreos se llevó a cabo durante el periodo de vigencia de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/015877/2016 y el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/014166/2017, y de ser el caso solicitar a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría instrumentar vista de inspección, imponiendo las medidas y sanciones procedentes de conformidad con la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-883-SOT-371  
y acumulados PAOT-2019-2081-SOT-887  
PAOT-2019-4826-SOT-1751

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Avenida San Jerónimo número 111, colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un predio delimitado por una barda perimetral, observando letrero con datos de la obra, en el que se realizan actividades de construcción consistentes en la excavación, cimentación y armado de columnas; asimismo, trabajadores y maquinaria en el sitio; y un individuo arbóreo en pie, sin que se constataran actividades de derribo de arbolado. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación H/5/30/A (Habitacional, 5 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Alta una vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno), la zonificación HM/8/40/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida San Jerónimo (Eje 10 Sur) tramo W-X de Periférico a Avenida Revolución y le aplica la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales. -----
3. La Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó contar con oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0879/2014 respecto al Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas de Ordenación de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano con número de folio 17640-301GAHU14 de fecha 06 de agosto de 2014 respecto a la aplicación de la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades inter e intra Delegacionales, para la construcción de un complejo habitacional con catorce (14) niveles para 117 departamentos, sobre el nivel medio de banqueta, y tres (3) sótanos para 354 cajones de estacionamiento bajo el nivel medio de banqueta (b.n.m.b), con un desplante de 2,214.07 m<sup>2</sup> (57.14%), superficie de área libre de 1660.55 m<sup>2</sup> (42.86%) con área total construida de 41,386.86 m<sup>2</sup>, de los cuales, 30,783.96 m<sup>2</sup> de construcción sobre el nivel medio de banqueta (s.n.m.b) y 10,602.90 m<sup>2</sup> bajo el nivel medio de banqueta (b.n.m.b), el cual se apega la zonificación aplicable al caso; mismo que quedó asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 28699-151HEMA18 de fecha 22 de mayo de 2018. -----
4. El predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 111, colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón no es resultado de alguna fusión de predios, toda vez que en los archivos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón no obra licencia de fusión de predios y la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0325-2018 de fecha 26 de febrero de 2018 fue expedida con base en la escritura de fecha 04 de julio de 1966 inscrita en el Registro Público de la Propiedad del entonces Distrito Federal en fecha 27 de julio de 1966, con superficie de 3,874.62 m<sup>2</sup>. -----

EXPEDIENTE: PAOT-2019-883-SOT-371  
y acumulados PAOT-2019-2081-SOT-887  
PAOT-2019-4826-SOT-1751

5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C para obra nueva número 5193-2018 vigente del 14 de junio de 2018 al 14 de junio de 2021, para un proyecto de 112 viviendas en 14 niveles de altura, superficie de desplante de 2,042.31 m<sup>2</sup> (52.71%), área libre de 1,832.31 m<sup>2</sup> (47.29%) y superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 27,353.08 m<sup>2</sup>; de acuerdo al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 28699-151HEMA18 de fecha 22 de mayo de 2018, lo que se apegue a la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. —————
6. El predio objeto de la denuncia cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo con número de oficio SEDUVI/DGAU/1263/2018 DGAU.18/DEIU/017/2018 de fecha 03 de abril de 2018 para la construcción de un conjunto habitacional para 112 viviendas en 14 niveles, el cual se apegue a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo C para obra nueva número 5193-2018. —————
7. La Dirección General de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México remitió Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/015877/2016 de fecha 14 de diciembre de 2016 y Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/014166/2017 de fecha 15 de noviembre de 2017 respecto a la primera revalidación de la vigencia de dicha Resolución que contiene la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto denominado "San Jerónimo 111", consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional, conformado por 14 niveles de altura, para 112 departamentos y 4 sótanos para 365 cajones de estacionamiento, misma que contiene la autorización para el derribo de un total de 47 (cuarenta y siete) individuos arbóreos, correspondiéndole una restitución física de 240 (doscientos cuarenta) individuos arbóreos de conformidad con la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015. —————
8. Mediante el uso del programa Google Earth, se realizó análisis multitemporal del que se desprende una imagen satelital del 24 de marzo de 2018 en la que se identificaron diversos individuos arbóreos en pie en el predio investigado; sin embargo, del reconocimiento de hechos practicado por personal adscrito a esta Entidad el 04 de abril de 2019, se observó un predio sin árboles y con tocones, por lo que se presume que los árboles que existían en el predio fueron derribados con anterioridad, presumiblemente durante la vigencia de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/015877/2016 y la primera revalidación emitida mediante Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/014166/2017. —————
9. Corresponde a la Dirección General de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México determinar si el derribo de arbolado de 47 (cuarenta y siete) individuos arbóreos se llevó a cabo durante el periodo de vigencia de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/015877/2016 y el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/014166/2017, y de ser el caso solicitar a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría instrumentar vista de inspección, imponiendo las medidas y sanciones procedentes de conformidad con la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015. —————



EXPEDIENTE: PAOT-2019-883-SOT-371  
y acumulados PAOT-2019-2081-SOT-887  
PAOT-2019-4826-SOT-1751

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 y a la Dirección General de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. —————