



Expediente: PAOT-2019-AO-46-SOT-38

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 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, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizando los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-AO-46-SOT-38, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 25 de julio 2019, la Titular de esta Procuraduría instruyó el inicio de investigación de oficio por parte de esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones en materia ambiental y urbana por el proyecto de construcción que se ejecuta en Avenida Taxqueña número 1907, Colonia San Francisco Culhuacán Barrio de Santa Ana, Alcaldía Coyoacán, la cual fue radicada mediante Acuerdo en fecha 14 de agosto de 2019.

Para la atención de la actuación de oficio se realizaron reconocimiento de hechos y solicitudes de información, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV Bis, 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 la materia de construcción y ambiental, como es la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015 y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán.

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



Expediente: PAOT-2019-AO-46-SOT-38

1. En materia urbana.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio ubicado en Avenida Taxqueña número 1907, Colonia San Francisco Culhuacán Barrio de Santa Ana, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación HC/2/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B: baja, una vivienda cada 100 m² de terreno).-----

Adicionalmente se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

En el mismo sentido, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no se podrán ejecutar obras o instalaciones de cualquier naturaleza en las zonas determinadas como Área de Conservación Patrimonial, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por una barda de concreto y un portón que se utiliza como puerta de acceso peatonal y vehicular, se observó lona que ostenta los datos de Registro de Manifestación de Construcción, cabe mencionar que por un resquicio del portón se pudieron advertir trabajos de construcción al interior del predio.-----

Por lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, así como aportar el soporte documental que acredite los trabajos de construcción.-----

En respuesta al requerimiento referido, mediante escritos de fecha 17 de septiembre y 09 de octubre de 2019, quien se ostentó como representante legal del propietario del inmueble investigado, realizó diversas manifestaciones y anexo copia simple de la Manifestación de Construcción con folio número RCOB/0005/2019, con vigencia del 11 de marzo de 2019 al 11 de marzo de 2022, de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, de la Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico y Planos Arquitectónicos, del Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial.-----

A fin de constatar la emisión de las documentales referidas, se solicitó a la Dirección General del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la



Expediente: PAOT-2019-AO-46-SOT-38

Ciudad de México, remitir copia del Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial con folio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1156/2018, de fecha 27 de marzo de 2018, al respecto dicha Dirección General informó que el inmueble de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial y que emitió Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para 22 viviendas en 2 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 2,634.04 m².-----

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente abierto con motivo de los antecedentes en materia de construcción para el predio investigado, esto en la Alcaldía Coyoacán, constatando la existencia de la Manifestación de Construcción con folio número RCOB/0005/2019, con vigencia del 11 de marzo de 2019 al 11 de marzo de 2022, para un proyecto constructivo consistente en 22 viviendas, 1,317.02 m² de superficie de desplante, 878.12 m² de área libre y 3,951.06 m² de superficie construida cuantificable, a la cual se anexó la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, del Dictamen de Factibilidad de Servicios, la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, del Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial, así como la Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos, antes referidos y en los mismos términos.-----

Ahora bien, del análisis realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría a dichos documentales se advierte que el proyecto constructivo registrado consistente en 22 viviendas, 1,317.02 m² de superficie de desplante, 878.12 m² de área libre y 3,951.06 m² de superficie construida cuantificable, se adecua a la zonificación prevista por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, tal y como se muestra en la siguiente tabla:-----

	Superficie del predio (m ²)	Área Libre		Desplante		Superficie total por construir (m ²)	Superficie de Construcción (s.n.b.) m ²	Superficie de Construcción (b.n.b.) m ²	Niveles	Viviendas
		m ²	%	m ²	%					
RMC	2,195.14	878.12	40	1,317.02	60	3,951.06	2,634.04	1,317.02	2	22
CUZUS	2,195.14	878.06	40	1,317.08	60	2,634.17	2,634.17	-	2	22
MEMORIA DESCRIPTIVA	2,195.14	878.12	40	1,317.02	60	2,634.04	2,634.17	1,317.02	2	22
planos arquitectónicos	2,195.14	878.12	40	1,317.02	60	2,634.04	2,634.17	1,317.02	2	22



Expediente: PAOT-2019-AO-46-SOT-38

En conclusión, los trabajos que se ejecutan cuentan con Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial, así como con Registro de Manifestación de Construcción folio número RCOB/0005/2019, con vigencia del 11 de marzo de 2019 al 11 de marzo de 2022, para un proyecto constructivo consistente en 22 viviendas, 1,317.02 m² de superficie de desplante, 878.12 m² de área libre y 3,951.06 m² de superficie construida cuantificable, el cual se adecua a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán previo a otorgar autorización de uso y ocupación, constatar que la obra ejecutada se ajuste a lo registrado en la Manifestación de Construcción con folio número RCOB/0005/2019.

2. En materia Ambiental.

De conformidad con el artículo 49 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en el caso de las zonas arboladas que la obra pueda afectar, la Alcaldía Coyoacán establecerá las condiciones mediante las cuales se llevará a cabo la reposición de los árboles afectados con base en las disposiciones que al efecto expida la Secretaría del Medio Ambiente.

Al respecto, de acuerdo a lo previsto en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en sus artículos 118 y 119 la poda y/o derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere de autorización previa de la Alcaldía Coyoacán, 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 para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, 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; 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.

Así también la citada Norma establece en su numeral 7.1.1, ADECUACIÓN DE DISEÑOS CONSTRUCTIVOS, que se deberá promover la adecuación del diseño de construcción con el fin de favorecer en lo posible la permanencia y el buen desarrollo de los árboles existentes, lo anterior, tratándose de obra pública o privada.



Expediente: PAOT-2019-AO-46-SOT-38

Al respecto, durante los reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron 5 árboles al interior del predio un tocón, así como esquilmos y la poda de uno de ellos.

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, emitió Opinión Técnica con folio número PAOT-2019-957-DEDPOT-582, en la que se determinó lo siguiente:

- “(...)
- Se censaron un total de cinco árboles pertenecientes a tres especies: *Fraxinus uhdei* (fresno 1), *Phoenix canariensis* (palmera 3), *Whashingtonia filifera* (Palma Abanico 1) y un tocón de una palmera *Phoenix canariensis*.
 - 5 árboles presentan condición general Muy bueno: 1 *Fraxinus uhdei* (fresno), 3 *Phoenix canariensis* (palmera) y 1 *Whashingtonia filifera* (palma abanico), las condiciones en las que se encuentran propiciaron que tanto estructura y crecimiento fuera el óptimo, presentan follaje abundante y ramificaciones extensas.
 - 5 árboles no presentan plaga: 1 *Fraxinus uhdei* (fresno), 3 *Phoenix canariensis* (palmera) y 1 *Whashingtonia filifera* (palma abanico), visiblemente la estructura no tiene características de enfermedad, plaga, hongo o bacteria que afecte la estructura de los mismos (...).

Por lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario, a efecto de hacer del conocimiento de la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, así como aportar el soporte documental que acredite los trabajos de construcción.

En respuesta al requerimiento referido, mediante escritos de fecha 17 de septiembre y 09 de octubre de 2019, quien se ostentó como representante legal del propietario del inmueble investigado, realizó diversas manifestaciones y anexo copia simple de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 15008/18, con sello de recepción en la Secretaría de Medio Ambiente el 26 de octubre de 2018, así como Formato de Trámite “Poda, Derribo o Trasplante de Arbolado en materia de impacto ambiental” folio 257/19 de fecha 07 de octubre de 2019; así como los planos arquitectónicos del proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción con folio número RCOB/0005/2019.

Al respecto, a efecto de corroborar la emisión de los documentos referidos, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitir copia certificada de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio número



Expediente: PAOT-2019-AO-46-SOT-38

15008/18, expediente DEIA-DCA-2643/2018; sin que hasta la fecha de la presente se haya obtenido respuesta.-----

No obstante, del análisis realizado a las documentales referidas se desprende que en el predio existían 9 árboles al interior y 3 al exterior, que en el proyecto constructivo registrado no se advierte la inclusión del arbolado para su conservación, puesto que se solicitó la Autorización por el derribo de 5 árboles al interior 1 al exterior, así como la poda de otros 5, sin que se haya informado si se otorgó dicha Autorización.-----

Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente instrumentar las acciones de inspección y vigilancia respecto al derribo de 4 individuos arbóreos al interior del predio ubicado en Avenida Taxqueña número 1907, Colonia San Francisco Culhuacán Barrio de Santa Ana, Alcaldía Coyoacán, así como determinar lo que a conforme a derecho corresponda.-----

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, 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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio ubicado en Avenida Taxqueña número 1907, Colonia San Francisco Culhuacán Barrio de Santa Ana, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación HC/2/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B: baja, una vivienda cada 100 m² de terreno).-----

Adicionalmente se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por una barda de concreto y un portón que se utiliza como puerta de acceso peatonal y vehicular, se observó lona que ostenta datos de Registro de Manifestación de Construcción.-----



Expediente: PAOT-2019-AO-46-SOT-38

3. Los trabajos que se ejecutan cuentan con Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial, así como con Registro de Manifestación de Construcción con vigencia del 11 de marzo de 2019 al 11 de marzo de 2022, para un proyecto consistente en 22 viviendas, 1,317.02 m² de superficie de desplante, 878.12 m² de área libre y 3,951.06 m² de superficie construida cuantificable, lo cual se adecua a la zonificación aplicable.-----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán previo a otorgar autorización de uso y ocupación, constatar que la obra ejecutada se ajuste a lo registrado en la Manifestación de Construcción con folio número RCOB/0005/2019.-----
5. De la información obtenida de la Opinión Técnica, se desprende que actualmente existen 5 árboles en condición general Muy bueno y sin presentar problemas fitosanitarios.-----
6. De la documentación proporcionada por el responsable de la obra y de lo constatado durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el derribo de 4 individuos arbóreos al interior del predio, sin contar con Autorización.-----
7. Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente instrumentar las acciones de inspección y vigilancia respecto al derribo de los árboles al interior del predio, así como determinar lo que conforme a derribo corresponde.-----

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: -----



Expediente: PAOT-2019-AO-46-SOT-38

----- 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 la Alcaldía Coyoacán y a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, por 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.-----

JANC/WPB/SMCR

Medellín 202, 5^{TO} piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 31400

Página 8 de 8