



Expediente: PAOT-2019-4708-SOT-1723

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 AGO 2022

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 y 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, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4708-SOT-1723, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 19 de noviembre de 2019, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle La Otra Banda número 74, colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de diciembre 2019.

Es importante señalar que de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de



Expediente: PAOT-2019-4708-SOT-1723

esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano, construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, 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, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano y construcción (obra nueva)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, al predio ubicado en Calle La Otra Banda número 74, colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **H/5/30/A** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Alta: 1 vivienda cada 33 m² de terreno). -----

Adicionalmente, le aplica la Norma Técnica para Zonas de Riesgo, la cual establece que previamente al inicio de las obras deberán contar con Estudio de Mecánica de Suelos y/o Geotecnia, Dictamen de la Dirección General de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Jefatura Delegacional, Opinión Técnica de Riesgo emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y contar con el aval de un Director Responsable de Obra. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales cubiertos con publicidad de preventa de departamentos mostrando imágenes del proyecto, así mismo, se observó una lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio RAOB-4281-2019 para un total de 5,543.12m², 5 niveles sobre el nivel de banqueta y un semisótano con vigencia al 19 de junio de 2022, al interior se observaron materiales de construcción consistentes en varillas metálicas, así mismo, se observó la excavación de aproximadamente 1.80m de profundidad en la parte posterior del predio, así como se observaron a trabajadores realizando el habilitado de varillas para columnas en la colindancia posterior; no se constató arbolado al interior del predio. -----

Posteriormente, en un segundo reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 5 niveles de altura en fase de acabados, en el cual se encuentra un letrero con los datos de la Manifestación de Construcción con folio RAOB-4281-2019, con fecha de vencimiento al 19 de junio de 2022. -----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento



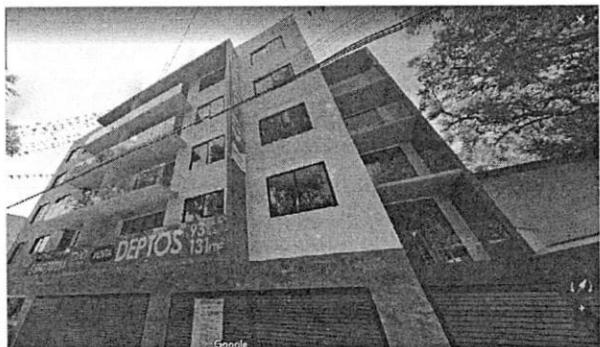
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

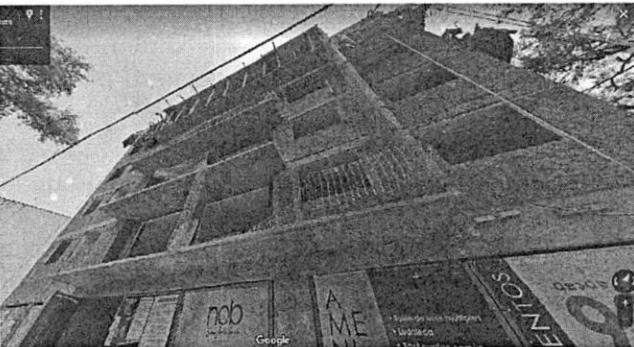
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4708-SOT-1723

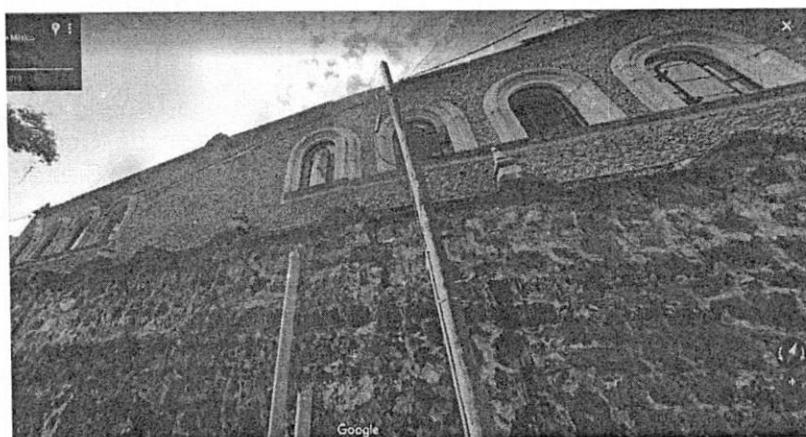
Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 24 de agosto de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes en planta y a pie de calle, con antigüedad de uno a tres años del predio denunciado, **se observó que en 2019 se encontraba un predio delimitado mediante un muro de mampostería y al interior se observa un inmueble de dos niveles de altura, en 2021 ya no se encuentra dicho muro ni dicho inmueble, en su lugar se observa un cuerpo constructivo de 5 niveles de altura en proceso de construcción y para el año 2022 se observa un cuerpo constructivo de 5 niveles de altura completamente edificado y con publicidad de venta de departamentos.** Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. Tal y como se observa en las siguientes imágenes:



Mayo 2022 (google maps)



Abril 2021 (google maps)



Abril 2019 (google maps)



Expediente: PAOT-2019-4708-SOT-1723

Es decir, de lo constatado en los reconocimientos de hechos y en google maps se advierte que en el predio se realizó la construcción de un inmueble de 5 niveles de altura. -----

En este sentido, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 17 de enero de 2020, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio, realizó diversas manifestaciones y proporcionó, entre otras, copia de las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción RAOB-4281-2019, para un proyecto de uso habitacional para 31 viviendas en 5 niveles de altura con semisótano. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha de expedición 6 de agosto de 2018, con número de folio 44604-151OSJO18. -----
- Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio número 2158-2018 de fecha de expedición 20 de abril de 2018. -----
- Memoria descriptiva y planos arquitectónicos. -----
- Memoria técnico-descriptiva para el proyecto de protección a colindancias. -----

En este sentido, se solicitó a la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con Opinión de Zona de Riesgo para el predio de referencia. Al respecto, la citada Alcaldía informó que no cuenta con dicho documento. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Opinión Técnica de Riesgo para el predio de referencia. Al respecto, dicha Secretaría informó que no cuenta con dicho documento. -----

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta, entre otros, con Registro de Manifestación de Construcción, así como Aviso de Terminación de Obra, opinión técnica en zona de riesgo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, opinión técnica de riesgo emitida por esa Alcaldía, y estudio de mecánica de suelos para el predio de referencia. Al respecto dicha Autoridad informó que cuenta con los siguientes documentos:

- Registro de Manifestación de Construcción RAOB-4281-2019, para un proyecto de uso habitacional para 31 viviendas en 5 niveles de altura con semisótano. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha de expedición 6 de agosto de 2018, con número de folio 44604-151OSJO18. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4708-SOT-1723

- Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio número 2158-2018 de fecha de expedición 20 de abril de 2018. -----
- Estudio de Mecánica de Suelos. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----
- Memoria técnico-descriptiva para el proyecto de protección a colindancias. -----

Ahora bien, de conformidad con el análisis realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría de las documentales que obran en el expediente, se tiene lo siguiente: -----

	PDDU ÁLVARO OBREGÓN	SIG SEDUVI	CUZUS	RMC	PLANOS	MEMORIA DESCRIPTIVA
SUPERFICIE DEL PREDIO	-	1,171.00 m ²	1,251.79 m ²	1,251.79 m ²	1,251.79 m ²	1,251.79 m ²
USO DE SUEO	Habitacional	Habitacional	Habitacional	Habitacional	Habitacional	Habitacional
ÁREA LIBRE	30%	351.30 m ² (30%)	375.53 m ² (30%)	377.97 m ² (30.19%)	377.97 m ² (30.19%)	377.97 m ² (30.19%)
ÁREA DE DESPLANTE	70%	819.70 m ² (70%)	876.25 m ² (70%)	873.82 m ² (69.81%)	873.82 m ² (69.81%)	873.82 m ² (69.81%)
NÚMERO DE NIVELES	5 niveles	5 niveles	5 niveles	5 niveles + semisótano	5 niveles + semisótano	5 niveles + semisótano
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	-	-	-	64	64	64
NÚMERO DE VIVIENDAS	1 x cada 33.00 m ² de superficie de terreno	1 x cada 33.00 m ² de superficie de terreno	38 viviendas	31 departamentos	31 departamentos	31 departamentos
SUP. CONSTRUCCIÓN S.N.B	-	-	4,381.26 m ²	4,374.38 m ²	4,374.38 m ²	-
SUP. CONSTRUCCIÓN TOTAL	-	-	-	5,543.12 m ²	5,543.12 m ²	-

De lo anterior se desprende que el proyecto se apega a lo registrado y se encuentra dentro de lo permitido en la zonificación aplicable. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva) que se ejecutaron en el predio de referencia, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Álvaro Obregón, sin embargo no cuentan con Opiniones de Zona de Riesgo emitidas por la Alcaldía y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, incumpliendo lo establecido en la Norma Técnica para Zonas de Riesgo. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, requerir al desarrollador a efecto de que cuente con las Opiniones de Zona de Riesgo emitidas por esa Alcaldía y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como que el proyecto



Expediente: PAOT-2019-4708-SOT-1723

ejecutado se ajuste a lo registrado, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 1°, 70 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

2.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató arbolado al interior del predio. -----

Por lo anterior, en fecha 03 de diciembre de 2019, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes en planta y a pie de calle, con antigüedad de uno a once años del predio denunciado, **se observó que en marzo de 2019 en el predio se encontraban diversos individuos arbóreos**. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. Tal y como se observa en la siguiente imagen: -----



29 de Marzo 2019 (google Earth)

Es decir, de lo constatado en los reconocimientos de hechos y lo consultado en Google Maps, se tiene que en el predio se realizó el derribo de diversos individuos arbóreos. -----

Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 17 de enero de 2020, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio, realizó diversas manifestaciones y proporcionó, entre otras, copia de la Autorización del trámite de Poda, Derribo o Trasplante de Arbolado en materia de impacto ambiental de fecha 14 de octubre de 2019, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para el derribo de 10 árboles al interior del predio. -----

En este sentido, se solicitó a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México informar si cuenta con Declaratoria de cumplimiento Ambiental y si dentro de dicho documento autorizó el derribo



Expediente: PAOT-2019-4708-SOT-1723

de arbolado, así como su restitución, así mismo informar si cuenta con la autorización del trámite de Poda, Derribo o Trasplante de Arbolado en materia de Impacto Ambiental número 270/2019 de fecha 14 de octubre de 2019, así como de la restitución. -----

Al respecto, dicha Secretaría informó que cuenta con expediente administrativo DEIAR-DCA-2176/2018, integrado con motivo de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 11902/18, de fecha 11 de septiembre de 2018, con motivo del proyecto denominado "Edificio de departamentos La Otra banda 74", consistente en la: "Construcción de Edificio habitacional para 31 , en semisótano, planta baja y 4 niveles; con una superficie total de construcción de 5,543.12 m² (B.N.B: 1,168.74 m² y S.N.B. : 4,374.38 m²); al interior se encuentran 10 árboles de los cuales se solicitará el derribo, al exterior no existen árboles", así mismo proporcionó copia de la misma y copia de la autorización del trámite de Poda, Derribo o Trasplante de Arbolado en materia de Impacto Ambiental número 270/2019 de fecha 14 de octubre de 2019, cabe mencionar que se realizó la restitución mediante compensación económica. --

En conclusión, el predio cuenta con Autorización para el derribo de arbolado en materia de Impacto Ambiental número 270/2019 de fecha 14 de octubre de 2019, para el derribo de 10 individuos arbóreos realizando la restitución correspondiente mediante compensación económica. -----

Cabe señalar que del 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 La Otra Banda número 74, colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H/5/30/A (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Alta: 1 vivienda cada 33 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Técnica para Zonas de Riesgo, la cual establece que previamente al inicio de las obras deberán contar con Estudio de Mecánica de Suelos y/o Geotecnia, Dictamen de la Dirección General de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Jefatura Delegacional, Opinión Técnica de Riesgo emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y contar con el aval de un Director Responsable de Obra. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 5 niveles de altura en fase de acabados, en el cual se encuentra un letrero con los datos de la Manifestación de Construcción con folio RAOB-4281-2019, con fecha de vencimiento al 19 de junio de 2022. -----



Expediente: PAOT-2019-4708-SOT-1723

3. Los trabajos de construcción (obra nueva) que se ejecutaron en el predio de referencia, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Álvaro Obregón, sin embargo no cuentan con Opiniones de Zona de Riesgo emitidas por la Alcaldía y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, incumpliendo lo establecido en la Norma Técnica para Zonas de Riesgo. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, requerir al desarrollador a efecto de que cuente con las Opiniones de Zona de Riesgo emitidas por esa Alcaldía y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como que el proyecto ejecutado se ajuste a lo registrado, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 1º, 70 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. El predio cuenta con Autorización para el derribo de arbolado en materia de Impacto Ambiental número 270/2019 de fecha 14 de octubre de 2019, para el derribo de 10 individuos arbóreos realizando la restitución correspondiente mediante compensación económica. -----

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 la persona denunciante, así como a la Alcaldía Álvaro Obregón, 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.-----

JANC/WPB/BARS

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400