



DICTAMEN No. 12

**DICTAMEN TÉCNICO AMBIENTAL DEL PREDIO UBICADO EN CALLE JAVIER
BARROS SIERRA 540, COLONIA SANTA FE, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN**

Mediante atenta nota No. 15 en relación al expediente PAOT-2007-434-SOT-239 el Subprocurador de Ordenamiento Territorial, solicita un Dictamen Técnico Ambiental por medio del que se determine lo siguiente:

- ✓ La poligonal del predio con coordenadas métricas en Unidades de Medidas Transversal (UTM)
- ✓ La zonificación, así como los usos de suelo permitidos para el área de referencia de acuerdo al Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón.

Con fundamento en los artículos 15 BIS 4 fracciones II y XIV y 25 fracción I de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal los C.C. Fabiola Ortiz Ramirez y Rogelio Ayala Rodríguez, personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fecha 12 de septiembre de 2007, realizaron el reconocimiento de hechos del predio ubicado en Calle Javier Barros Sierra 540, Colonia Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, en donde se observó lo siguiente:

- Un predio de aproximadamente 3 hectáreas de superficie delimitado con malla ciclónica y tapiales de lámina.
- A la entrada del predio un permiso de construcción con licencia A0C-2810-07, para la edificación de Hotel, Oficina y Comercio.
- Dentro del predio hay 3 construcciones, 2 son semipermanentes, una de 15 x 8 m y otra de 10 x 6 m aproximadamente, ambas con muros de block y techo de lámina galvanizada mismas que son utilizadas como oficinas. La construcción restante es de tipo provisional de 10 x 5 m aproximadamente, con muros de madera y techo de lámina de cartón utilizada como bodega.
- La tierra que conforma el suelo del predio está compuesta por escombros, misma que se encuentra a una profundidad de 15 m aproximadamente al ras de banquetas.



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUBDIRECCION DE DICTÁMENES Y PERITAJES DEL
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- Se observaron alrededor de 70 trabajadores, todos portando casco de protección y el equipo de trabajo personal.
- Un edificio en obra negra de aproximadamente 100 x 50 m de 5 niveles.
- Los cimientos de otro edificio mas, los cuales conformaran el inmueble que se caracteriza por ser Hotel, Oficinas y Comercio ubicado en Calle Javier Barros Sierra 540, Colonia Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, como lo menciona el permiso de construcción.
- Diversos tipos de maquinaria pesada y materiales como: 2 excavadoras marca CAT, 3 grúas, 2 palas mecánicas, 1 revoladora de cemento, 5 plantas de energía eléctrica, 6 tinacos, 1 cisterna azul, 12 rollos de malla electrosoldada, 7 sanitarios móviles y varillas. En el momento de la diligencia la maquinaria se encontraba trabajando.
- Un talud de 250 m de largo revestido de concreto con varios anclajes.
- Se observó la existencia de 5 camiones de volteo, 3 de 6m² y 2 de 9m² aproximadamente, los cuales constantemente entran y salen del predio transportando la tierra que extraen del mismo, cabe señalar que puede ser mayor el número de camiones.
- No hay indicios de remoción de la cubierta vegetal ni derribo de árboles.
- El predio colinda con un área verde

Se obtuvieron las siguientes coordenadas a campo abierto.

No.	X	Y
1	472638	2140863
2	472690	2140921
3	472751	2141010
4	472748	2141005
5	472842	2141133
6	472767	2140912
7	472796	2140931
8	472896	2140968
9	472826	2140986
10	472890	2141024
11	472904	2141028
12	472910	2141044
13	472909	2141070



No.	X	Y
14	472095	2141075
15	472888	2141079
16	472877	2141075
17	472640	2140861
18	472655	2140867

Referencia: Lecturas de ubicación UTM, con un aparato geoposicionador marca Magellan de 12 satélites referidas en NAD 27, con un rango de error entre 5 y 10 m aproximadamente.

Adicionalmente se tomaron fotografías, mismas que se anexan al presente. (Anexo II)

Considerando que los hechos constatados pueden constituir violaciones o incumplimientos de la legislación ambiental y/o territorial del Distrito Federal, y con fundamento en los artículos 5 fracción XIV de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y en el artículo 12 fracción VIII del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y con base en las funciones conferidas a esta Subdirección en el Manual Administrativo de este Organismo Descentralizado **se elabora el siguiente Dictamen Técnico** del predio ubicado en Calle Javier Barros Sierra 540, Colonia Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón.

El Sistema de Información Geográfica del Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal¹, es la herramienta con la que cuenta la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y que sirve de referencia para determinar la zonificación emitida en este dictamen. Una vez obtenidas las coordenadas en el reconocimiento de hechos se ingresan en el Sistema en comentario dando como resultado que el predio que se ubica en Calle Javier Barros Sierra 540, Colonia Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón se encuentra en **Suelo Urbano**, posteriormente se consultó el Programa Parcial Delegacional de Desarrollo Urbano en Santa Fe de la Delegación Álvaro Obregón² el cual ubica al predio en comentario en la zonificación de Servicios, Oficinas y Servicios Turísticos (**SOST**), 15 niveles máximos, 30% mínimo de área libre de construcción tal como se muestra en el mapa (Anexo I).

Los usos permitidos para la zonificación del dictamen en comentario son los que se muestran en el siguiente cuadro:

¹ Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal, 2000

² Programa Parcial Delegacional de Desarrollo Urbano Santa Fe Alvaro Obregón Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 2000



CUADRO DE USOS DE SUELO				
Servicios, Oficinas y Servicios Turísticos (SOST).				
COMERCIO	Tiendas de Productos Básicos y Especialidades	Venta de Artículos Manufacturados en General y de Especialidades Farmacias, Droguerías y Boticas		
	Tiendas de Servicios	Gimnasios y Adiestramiento Físico Salas de Belleza, Peluquerías, Lavanderías, Tintorerías, Sastrerías, Estudios y Laboratorios Fotográficos, Cerrajerías y Vidrierías		
	Administración Pública y Privada	Oficinas Privadas, Despachos y Consultorios Representaciones Oficiales y Embajadas Extranjeras y Oficinas Consulares Sucursales de Banco, Casas de Cambio y Casas de Bolsa Agencias de Viajes, De Publicidad, Renta de Vehículos y Mensajería sin Guarda de Vehículos		
	Centros de Salud	Centros de Salud, Clínicas de Urgencias y Clínicas en General Consultorios Médicos, Talleres Mecánico Dental, Laboratorio Dental, De Análisis Clínicos y Radiológicos		
	Asistencia Animal	Clínicas Veterinarias y Tiendas de Animales		
	Educación Media Superior e Instituciones Científicas	Politécnicos, Tecnológicos, Universidades, Escuelas Normales y Centros de Estudios de Posgrado		
	Exhibiciones	Galerías de Arte, Museos, Centros de Exposiciones Temporales y Al Aire Libre		
	Centros de Información	Bibliotecas		
	Alimentos y Bebidas	Cafés o Restaurantes sin Venta de Bebidas Alcohólicas	Venta de Vinos y Cervezas con Alimentos	
		Restaurantes con Venta de Bebidas Alcohólicas	Centros Nocturnos, Bares y Video Bares	
		SERVICIOS	Entretenimiento	Auditorios, Teatros, Cines, Salas de Concierto Centro de Convenciones, Club Privado
			Deportes y Recreación	Juegos Electrónicos, Boliche, Billar y Juegos de Mesa Pista de Patinaje Canchas Deportivas y Albercas Cubiertas Canchas, Pistas y Albercas al Aire Libre
	Alojamiento	Hoteles Hasta una Capacidad de 2000 Cuartos		
Policía	Garita y Caseta de Vigilancia o Policía sin Guarda			



CUADRO DE USOS DE SUELO		
Servicios, Oficinas y Servicios Turísticos (SOST).		
SERVICIOS		de Vehículos
	Transporte Terrestres	Estacionamientos Públicos y Privados
ESPACIOS ABIERTOS	Espacios Abiertos	Plazas, Explanadas, Jardines o Parques

Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en Santa Fe de la Delegación Álvaro Obregón, 2000.

Cabe mencionar que el predio en comento colinda con **Área Verde - 1 (AV-1)** y **Área de Preservación Ecológica (APE)**³ por lo que se deberá respetar el límite de las mismas para preservar las áreas en comento y evitar cualquier abuso hacia ellas.

Área Verde - 1 (AV-1)

"Zonas que por sus características constituyen elementos de valor del medio ambiente que se deben rescatar o conservar como barrancas, ríos, arroyos, chinampas, zonas arboladas, etc. Los predios propiedad del Departamento del Distrito Federal que no se encuentren catalogados como reservas, seguirán manteniendo el mismo uso".⁴

Área de Preservación Ecológica (APE).

"Son las zonas que por sus características e importancia en el equilibrio ecológico deberán ser conservadas, restauradas y manejadas con criterios que conlleven a su recuperación. Además de ser zonas boscosas y en algunos casos deforestadas, que deberán ser recuperadas y preservadas de la invasión de asentamientos, permitiendo solo actividades recreativas, deportivas y su explotación controlada".⁵

Por ello es de suma importancia el mantener estas áreas ya que controlan la erosión del suelo, fungen como suministro de captación de agua, descontaminación del aire fijando el polvo y el humo y otros usos productivos, ya que para el crecimiento urbano de hoy en día la rápida transformación del uso del suelo es inminente y el ejemplo de ello resulta ser la carencia de áreas verdes públicas y recreativas.

Conclusión.

El predio se localiza en **Suelo Urbano**, con la zonificación de **Servicios, Oficinas y Servicios Turísticos (SOST)**, 15 niveles máximos y 30% mínimo de área libre de construcción.

³ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 1997

⁴ Ibidem

⁵ Ibidem



Los usos permitidos de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano en Santa Fe de la Delegación Álvaro Obregón, para la construcción ubicada en Calle Javier Barros Sierra 540, Colonia Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón en su clasificación de Comercio es la construcción de Oficinas Privadas, Despachos, Consultorios, etc. para Servicios es la edificación de Hoteles hasta una capacidad de 2000 cuartos, entre otros, finalmente están considerados los Espacios Abiertos así como los establecimientos de Alimentos y Bebidas, Entretenimiento, Deportes y Recreación, entre otras.

No obstante el predio en comento se encuentra en suelo urbano, es importante tomar en cuenta la colindancia con las áreas verdes (Área Verde y Área de Preservación Ecológica), por lo que se deberá mantener una vigilancia permanente debido a que el crecimiento acelerado de los terrenos para fines residenciales o comerciales hace que las áreas verdes resulten insuficientes y se reduzca la posibilidad de expansión de las mismas, ante la limitada disponibilidad de terreno.

Las áreas verdes contribuyen y permiten mejorar la calidad de los servicios ambientales, donde la población tiene un rol importante que cumplir en el mantenimiento estas áreas ya que es la principal usuaria de dichos espacios.

Los servicios de las áreas verdes están relacionadas con la salud pública, la recreación, entre otros, estos beneficios ambientales incluyen el control de la contaminación del aire y el ruido, la modificación del microclima, y un realce del paisaje, control de la erosión, protección a las áreas de captación de agua para el suministro urbano y otros usos productivos.

Consideraciones a seguir

Derivado de la colindancia con las áreas verdes es importante verificar los requisitos que se requieren para la construcción que se lleva a cabo, por lo que la Delegación Política en Álvaro Obregón, deberá realizar las acciones de acuerdo a sus atribuciones, con el fin de verificar que el predio en comento cuente con los permisos y restricciones correspondientes, y en caso de no contar con los documentos referidos, imponga y ejecute las medidas cautelares y sanciones procedentes.

Igualmente se deberá tener especial atención al predio con el fin de que se respete el límite que existe entre las áreas verdes y la construcción para que estas no se vean afectadas por los trabajos que se están realizando o en su caso se realicen actos como tiraderos de basura, alterando las características naturales de las áreas, por lo que es de suma importancia que las autoridades correspondientes realicen lo que de acuerdo a sus atribuciones corresponda para evitar:

- Depósitos de cascajo, desechos orgánicos, escombros y en general, cualquier clase de residuos.



PROCURADURÍA AMBIENTAL
Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL D.F.

*"2008-2010. Bicentenario de la Independencia y
Centenario de la Revolución, en la Ciudad de México".*

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUBDIRECCION DE DICTÁMENES Y PERITAJES DEL
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- Invasión.
- Tala clandestina y deforestación.
- Desmante.
- Relleno sanitario.
- Degradación y compactación del suelo.
- Pérdida de la cubierta vegetal.
- Pérdida de la captura de carbono y producción de oxígeno, entre otras.

El presente se emite de acuerdo a nuestro leal saber y entender.

México D. F. a 11 de febrero de 2008

ATENTAMENTE

Biól. Martín Toquero García
CED. PROF. 4212663

P.T. Fabiola Ortiz Ramírez

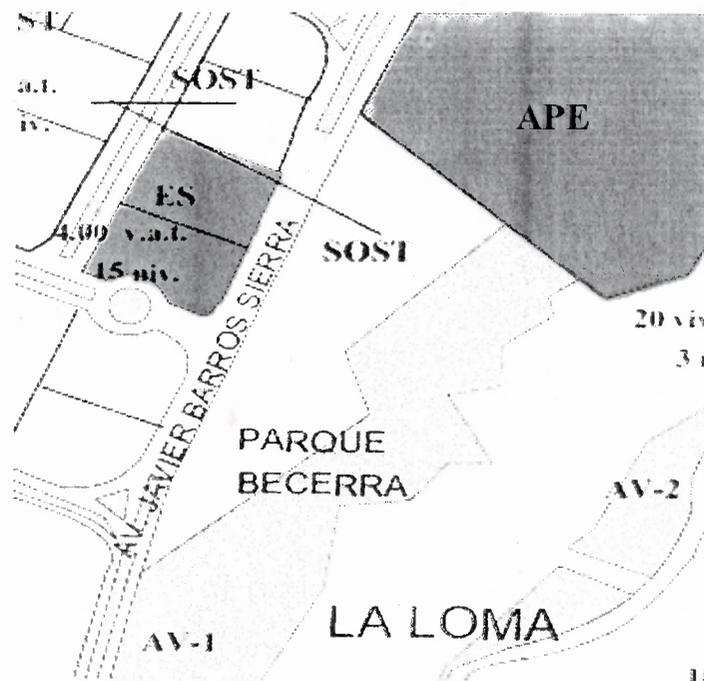


Bibliografía

- Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal (PGDODF), Versión Abreviada para Divulgación. Agosto 2000, Pag. 80.
- Programa Parcial Delegacional de Desarrollo Urbano en Santa Fe vigente de la Delegación Álvaro Obregón. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 2000.
- Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 1997.
- Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo del Distrito Federal. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 26 de marzo de 2004.
- Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 2004.



ANEXO I.- Mapa de Zonificación de acuerdo al Programa Parcial Delegacional de Desarrollo Urbano en Santa Fe vigente de la Delegación Álvaro Obregón donde se ubica el predio en la Calle Javier Barros Sierra 540, Colonia Santa Fe en la Delegación Álvaro Obregón.





PROCURADURÍA AMBIENTAL
Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL D.F.

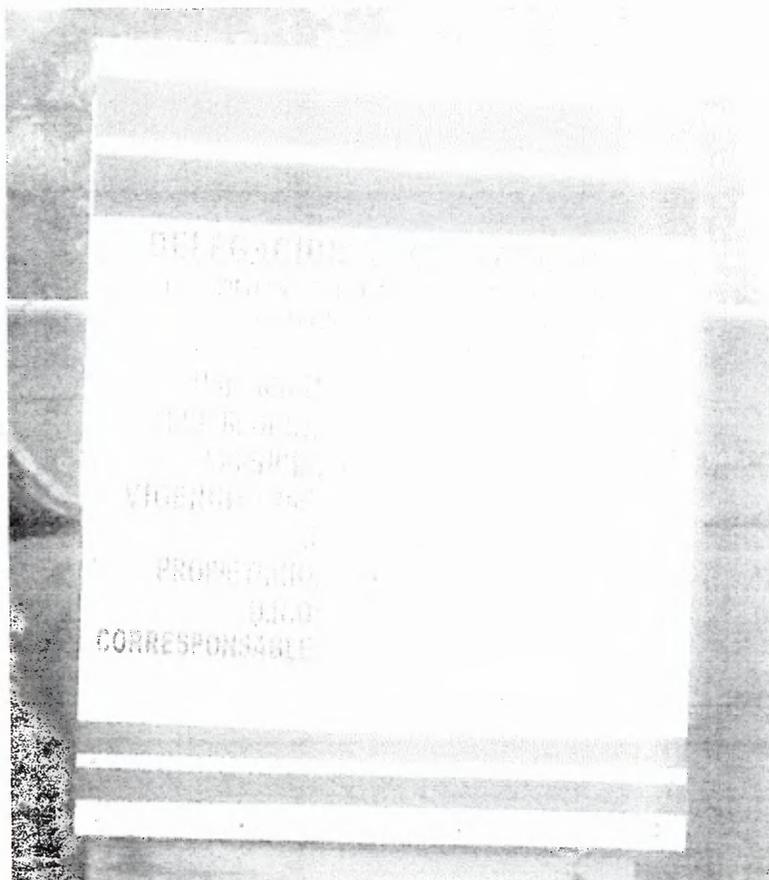
*"2008-2010. Bicentenario de la Independencia y
Centenario de la Revolución, en la Ciudad de México".*

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUBDIRECCION DE DICTÁMENES Y PERITAJES DEL
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ANEXO II.- Fotografías del predio que se encuentran en Calle Javier Barros Sierra 540, Colonia Santa Fe en la Delegación Álvaro Obregón.

*FOTO 1



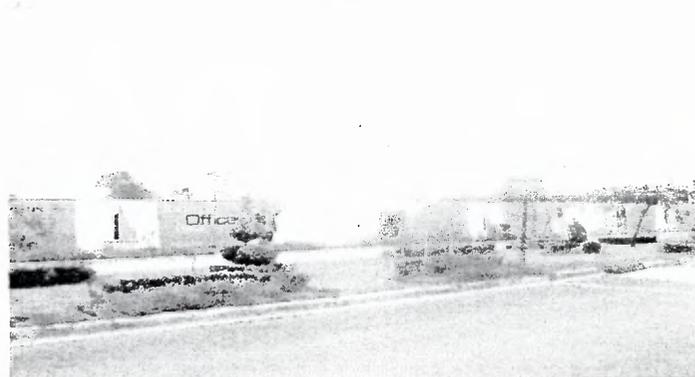
Permiso de Construcción

*FOTO 2



Largo del predio delimitado con tapias de lámina
cubiertos por publicidad

*FOTO 3



Frente del predio visto desde el otro lado de la
calle



***FOTO 4**



Tierra constituida por escombros

***FOTO 5**



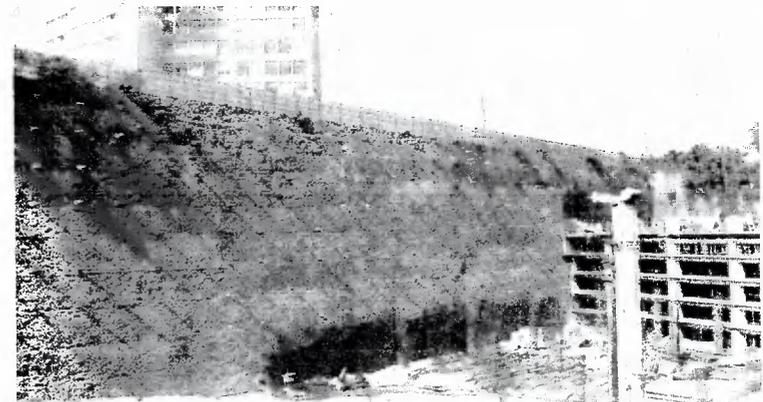
Construcciones semi-permanentes

***FOTO 6**



Máquinas y materiales de trabajo

***FOTO 7**



Talud revestido de concreto con varios anclajes

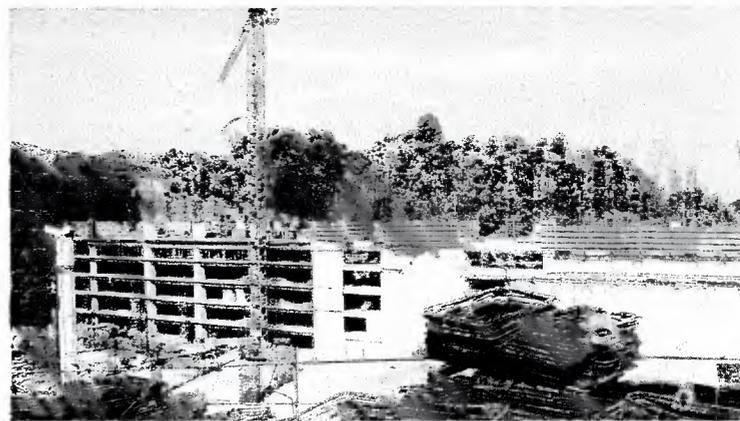


***FOTO 8**



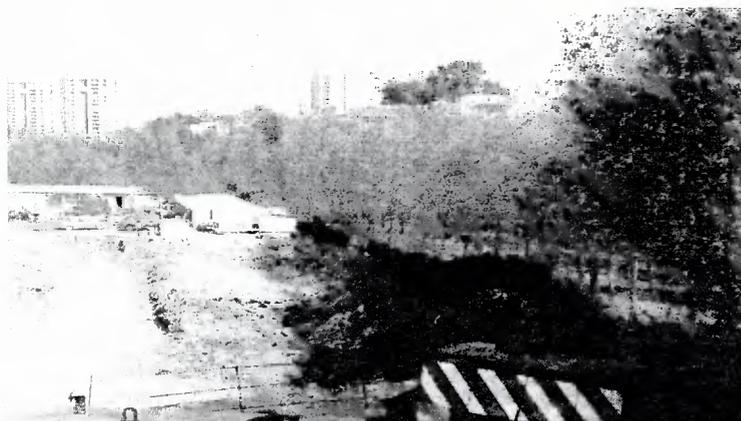
Camiones de volteo entrando y saliendo del predio

***FOTO 9**



Obra Negra del edificio que se caracteriza por ser
Hotel, Oficinas y Comercio

***FOTO 10**



Límite del predio con el Área Verde

***FOTO 11**



Límite del predio con el Área de Preservación
Ecológica



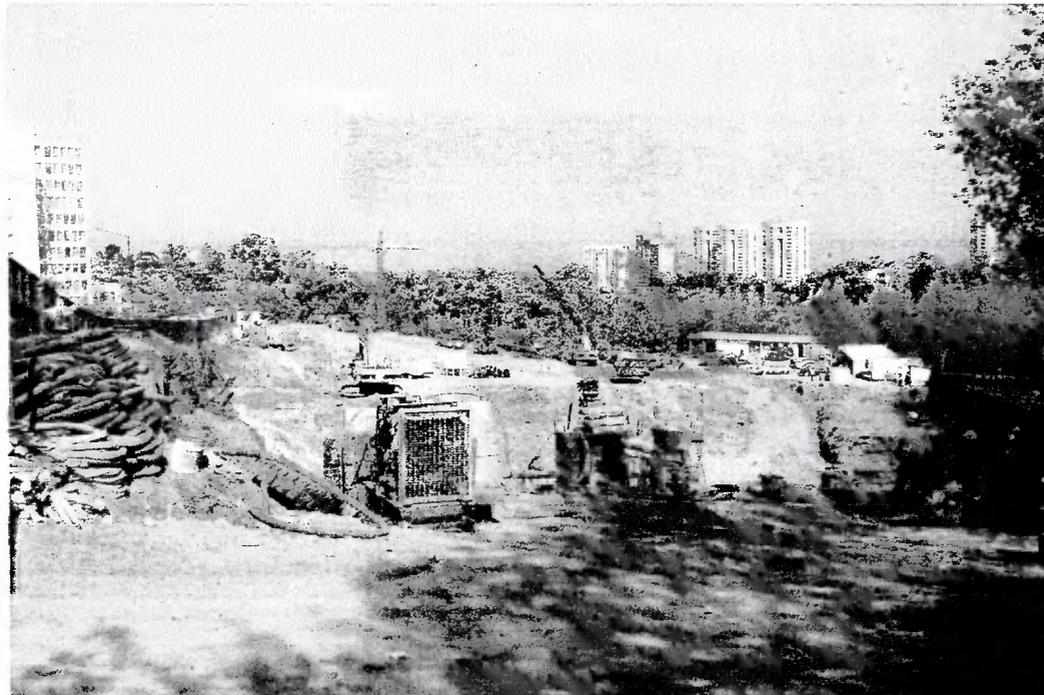
PROCURADURÍA AMBIENTAL
Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL D.F.

*"2008-2010. Bicentenario de la Independencia y
Centenario de la Revolución, en la Ciudad de México".*

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUBDIRECCION DE DICTÁMENES Y PERITAJES DEL
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

*FOTO 12



Vista total del predio

Fuente: Fotografías tomadas el 12 de septiembre de 2007, por la P.T. Fabiola Ortiz Ramírez, adscrita a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.