



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente PAOT-2020-3722-SOT-805

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 AGO 2023

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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I 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, 1, 3, 4, 51 fracciones I y II y, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-3722-SOT-805, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de noviembre de 2020, 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 desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado en calle Enrique Rebsamen número 24, Colonia Piedad Narvarte, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, 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, 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 85 de su Reglamento, y 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015; todas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

Es importante mencionar que de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se desprende que el domicilio correcto de los hechos objeto de denuncia es Lateral de Viaducto Presidente Miguel Alemán número 26, colonia Piedad Narvarte, Alcaldía Benito Juárez, por lo que en adelante se hará referencia a este sitio como el predio objeto de denuncia.

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



Expediente PAOT-2020-3722-SOT-805

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

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Lateral de Viaducto Presidente Miguel Alemán número 26, colonia Piedad Narvarte, Alcaldía Benito Juárez, se constató un cuerpo constructivo de 8 niveles de altura, totalmente terminado y habitado, sin observar trabajos de construcción, con acceso peatonal y vehicular por calle Lateral de Viaducto Miguel Alemán y por calle Enrique Rebsamen solo se observó una entrada vehicular.

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad alta: una vivienda cada 33 m² de terreno), y HM/8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad Z: lo que defina el proyecto), que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad de Viaducto Miguel Alemán en el tramo E-Z de: Patriotismo a Calzada de Tlalpan.

Adicionalmente, de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, se tiene la Constancia de Alineamiento y/o Número oficial folio 1215, en la cual el predio motivo de denuncia cuenta con superficie total de 338.23 m², por lo que de la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)" y la número 11 "Calculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", se tiene lo siguiente:

Zonificación	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Máx. de Const. m ²	Viviendas*	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
H/4/20/A	338.23	67.64	20	270.58	80	1,082.33	10	4
HM/8/20/Z	338.23	67.64	20	270.58	80	2,164.67	Lo que define el proyecto	8

*En toda la Alcaldía Benito Juárez no se permitirá la construcción de vivienda menor a 60 m² de área privativa, sin incluir el área correspondiente a estacionamientos e indivisos.

Al respecto, a petición de esta Entidad mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/2420, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la alcaldía Benito Juárez, informó contar con Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva con folio FBJ-0293-17, vigente del 12 de octubre de 2017 al 12 de octubre de 2019, para la construcción de 6 departamentos en 4 niveles, con un área de desplante de 153.51 m² (77.93 %), 46.49 m² de superficie de área libre (22.07%) y superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 714.14 m², en el predio ubicado en calle Enrique Rebsamen número 24, colonia Piedad Narvarte alcaldía Benito Juárez.

Adicionalmente, mediante dicho oficio permitió la consulta del expediente formado en esa Dirección General, por lo que personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en sus oficinas y obtuvo copia simple entre otras, de lo siguiente:

- Registro de Manifestación de construcción tipo B para obra nueva con folio FBJ-0293-17, vigente del 12 de octubre de 2017 al 12 de octubre de 2019, para la construcción de 6 viviendas en 4 niveles, con área de desplante de 153.51 m² (77.93 %), 46.49 m² de superficie de área libre (22.07%), superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 714.14 m², en el predio ubicado en calle Enrique Rebsamen número 24, colonia Piedad Narvarte alcaldía Benito Juárez (con superficie de 197 m²). ---



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente PAOT-2020-3722-SOT-805

- Registro de Manifestación de construcción tipo B para ampliación folio FABJ-0174-19, vigente del 07 de diciembre de 2019 al 07 de diciembre de 2022, para la construcción de 21 viviendas, en 8 niveles, con área de desplante de 258.14 m² (76.32%), 80.09 m² de superficie de área libre (23.68%), superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 2,065.12 m², superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 324.02 m², superficie total de construcción de 2,389.14 m², en un predio con superficie de 338.23 m² ubicado en Lateral de Viaducto Presidente Miguel Alemán número 26, colonia Piedad Narvarte, Alcaldía Benito Juárez -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 1215, para el predio con número oficial 26 de la calle Lateral de Viaducto Presidente Miguel Alemán, con superficie de 338.23 m²; en la cual se identificó la nota de fusión que señala la expedición con base en la licencia de Fusión número 0010/2019, con folio 027/2019 de fecha 20 de junio de 2019. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 29967-151DEJA19 de fecha 05 de agosto de 2019, en el cual se asientan las siguientes zonificaciones.
 - H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% de área libre, densidad alta: una vivienda cada 33 m² de terreno), es decir, 67.64 m² de superficie de área libre, 270.58 m² de superficie de desplante, 1,082.33m² superficie máxima de construcción y máximo 10 viviendas, en un predio con superficie de 338.23 m².-----
 - HM/8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z lo que determine el proyecto) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad de Viaducto Miguel Alemán en el tramo E-Z de: Patriotismo a Calzada de Tlalpan, es decir, 67.64 m² de superficie de área libre, 270.58 m² de superficie de desplante, 2,164.67 m² superficie máxima de construcción, en un predio con superficie de 338.23 m².-----

De lo anterior se desprende lo siguiente: -----

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 29967-151DEJA19 Zonificación HM/8/20/Z		Registro de Manifestación de Construcción- FBJ-0293-17 obra nueva	Registro de Manifestación de Construcción-FABJ-0174-19 ampliación
Superficie del predio	338.23 m ²	197 m ²	338.23 m ²
Número de Viviendas	Las que defina el proyecto	6	21
Número de niveles	8	4	8
Superficie de área libre	67.64 (20 %)	46.49 m ² (22.07%)	80.09 m ² (23.68%)
Superficie de desplante	270.58 (80 %)	153.51 m ² (77.93%)	258.14 m ² (76.32%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	-----	341.40m ²	2,065.12 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta	-----	-----	324.02 m ²
Superficie total de construcción	2,164.67 m ²	714.14 m ²	2,389.14 m ² (Superficie existente 714.14 m ² Superficie a ampliar 1,675 m ²)
Numero de sótanos	-----	-----	1

Cabe destacar que en las imágenes consultadas a través del programa Google Maps utilizando la herramienta Street View se desprende que, en julio de 2017, el predio ubicado en Enrique Rebsamen número 24 cuenta con una lona relacionada con la demolición del inmueble, sin observar edificación alguna; por otra parte, en



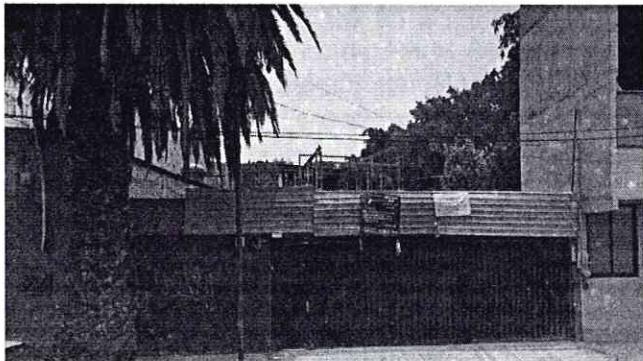
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO

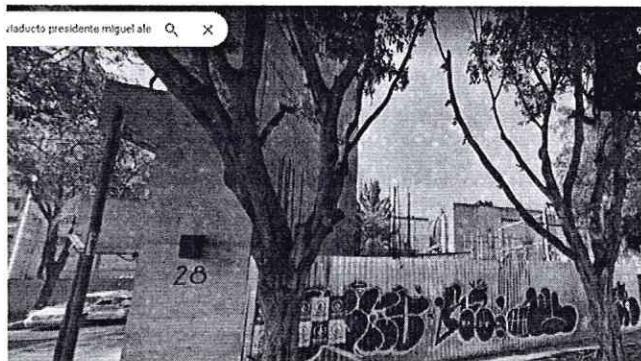
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente PAOT-2020-3722-SOT-805

julio de 2019, el predio ubicado en Lateral de Viaducto Presidente Miguel Alemán número 26 se observa delimitado con lámina galvanizada, donde sobresale la colocación de varillas para el desplante de la construcción.



Google maps, Street view, Julio de 2017



Google maps, street view, Julio de 2019

Posteriormente, en marzo de 2021 se identifica un inmueble de 8 niveles de altura con características de uso habitacional, totalmente terminado sin observar actividades de construcción, con dos fachadas, una sobre la calle Enrique Rebsamen número 24 (con acceso vehicular); y la otra sobre la Lateral Viaducto Presidente Miguel Alemán número 26 (con acceso peatonal y vehicular).



Google maps, Street view, Marzo de 2021

De lo anterior se desprende que, entre julio de 2017 y marzo de 2021 se realizó la fusión de los predios identificados como calle Enrique Rebsamen número 24 y Lateral Viaducto Presidente Miguel Alemán número 26, Colonia Piedad Narvarte, Alcaldía Benito Juárez, para realizar actividades de construcción de obra nueva de un inmueble de uso habitacional de 8 niveles de altura. Asimismo, en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 1215 se asentó la licencia de fusión número 0010/2019, resultando un predio con superficie total de 338.23 m², es decir, la fusión de calle Enrique Rebsamen número 24 y Lateral Viaducto Presidente Miguel Alemán número 26, quedando como número oficial el número 26 de Lateral Viaducto Presidente Miguel Alemán.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente PAOT-2020-3722-SOT-805

En virtud de lo anterior, para el predio ubicado en Enrique Rebsamen número 24, colonia Piedad Narvarte alcaldía Benito Juárez, se tiene registro de manifestación de construcción FBJ-0293-17 para obra nueva de un edificio habitacional de 6 viviendas en 4 niveles con superficie total de construcción de 714.14 m²; posteriormente, se registró la manifestación de construcción FABJ-0174-19 para el predio ubicado en Lateral de Viaducto Presidente Miguel Alemán número 26, para la ampliación de un cuerpo constructivo existente de 714.14 m², a un cuerpo constructivo en 8 niveles, 21 viviendas y 1 sótano con superficie total de construcción de 2,389.14 m² (de los cuales 324.02 m² corresponden a superficie de construcción bajo nivel de banqueta), el cual se apegó a las densidades e intensidades permitidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 29967-151DEJA19.

En este sentido, el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que para las manifestaciones de construcción tipo B y C, la Administración otorgará la autorización de uso y ocupación, cuando la construcción se haya apegado a lo manifestado o autorizado, cumpliendo con los requerimientos de habitabilidad y seguridad establecidos en ese Reglamento.

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, remitir a esta Entidad la "Autorización de Uso y Ocupación" para el Registro de Manifestación de Construcción folio FABJ-0174-19, y en caso de no contar con esta, solicite a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, instrumentar visita de verificación e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, toda vez que la obra se encuentra terminada y ocupada.-

2.- En materia ambiental (derribo de arbolado).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio motivo de denuncia, se constató un cuerpo constructivo de 8 niveles de altura, totalmente terminado y habitado sin que se constataran tocones ni esquilmos.

En este sentido, de la consulta realizada a las imágenes disponibles en el programa Google Maps utilizando la herramienta de Street View, se desprende que en julio de 2019, en la acera frente al predio de interés (calle de Enrique Rebsamen), existía una palmera en pie de aproximadamente 12 metros de altura, tal y como se muestra en la siguiente imagen.



Fuente: Imagen de julio de 2019 obtenida a través del programa Google Maps con la herramienta Street View.

En virtud de lo anterior, a petición de esta Entidad mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/001305/2023 la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente



Expediente PAOT-2020-3722-SOT-805

de la Ciudad de México, informó contar con acuerdo administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/000550/2018, de fecha 16 de enero de 2018, relacionado con el expediente DEIA-DCA-2155/2017, correspondiente a la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental para la realización del proyecto denominado "Construcción Enrique Rebsamen N° 24", en la que se autorizó el derribo de una palmera ubicada al exterior del domicilio, la cual deberá ser restituida con 8 árboles de la especie pino de oro.

En conclusión, en el predio objeto de denuncia se llevó a cabo el derribo de una palmera que se ubicaba en la acera frente al acceso ubicado en Calle Enrique Rebsamen, la cual contó con la autorización correspondiente emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.

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. En el predio ubicado en Lateral de Viaducto Presidente Miguel Alemán número 26, colonia Piedad Narvarte, Alcaldía Benito Juárez, se constató un cuerpo constructivo de 8 niveles de altura, totalmente terminado y habitado, con accesos por calle Lateral de Viaducto Miguel Alemán y por calle Enrique Rebsamen, sin que se observaran trabajos de construcción, derribo de arbolado, tocones ni esquilmos.
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad alta: una vivienda cada 33 m² de terreno), y **HM/8/20/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad Z: lo que defina el proyecto), que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad de Viaducto Miguel Alemán en el tramo E-Z de: Patriotismo a Calzada de Tlalpan.
3. En la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 1215 se asentó la licencia de fusión número 0010/2019, resultando un predio con superficie total de 338.23 m², es decir, la fusión del predio de calle Enrique Rebsamen número 24 y Lateral Viaducto Presidente Miguel Alemán número 26, quedando como número oficial el número 26 de Lateral Viaducto Presidente Miguel Alemán.
4. La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva con folio FB-J-0293-17, para la construcción de 6 viviendas en 4 niveles, con superficie total de construcción de 714.14 m²; y Registro de Manifestación de Construcción tipo B para ampliación con folio FABJ-0174-19, para la ampliación de un cuerpo constructivo existente de 714.14 m², a un cuerpo constructivo en 8 niveles, 21 viviendas y 1 sótano con superficie total de construcción de 2,389.14 m² (de los cuales 324.02 m² corresponden a superficie de construcción bajo nivel de banqueta).
5. Lo manifestado en los registros de manifestación de construcción FB-J-0293-17 y FABJ-0174-19, se apegó a las densidades e intensidades permitidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 29967-151DEJA19, toda vez que, cuenta con 80.09 m² (23.68%) de superficie de área libre, 258.14 m² (76.32%) de superficie de desplante y 2,065.12 m² de superficie de construcción sobre nivel de banqueta.
6. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, remitir a esta Entidad la "Autorización de Uso y Ocupación" para el Registro de Manifestación



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente PAOT-2020-3722-SOT-805

de Construcción folio FABJ-0174-19, y en caso de no contar con esta, solicite a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, instrumentar visita de verificación e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, toda vez que la obra se encuentra terminada y ocupada. -----

7. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, contó con autorización para el derribo de una palmera ubicada en la acera frente al acceso ubicado en Calle Enrique Rebsamen. -----

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, a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, 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. -----

