



Expediente: PAOT-2020-2123-SOT-516
Y acumulado PAOT-2021-3395-SOT-758

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 SEP 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, 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-2123-SOT-516 y acumulado PAOT-2021-3395-SOT-758, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 09 de agosto de 2020 y 16 de junio de 2021, esta Subprocuraduría recibió mediante correo electrónico las denuncias ciudadanas, las cuales se tuvieron por presentadas el 13 de septiembre de 2021, mediante las cuales dos personas 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva y protección a colindancias) y ambiental (ruido y derribo de arbolado), por los trabajos que se realizan en Avenida Cuauhtémoc número 710, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento. -----

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. -----



Expediente: PAOT-2020-2123-SOT-516
Y acumulado PAOT-2021-3395-SOT-758

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 protección a colindancias) y ambiental (ruido y derribo de arbolado), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, Ley Ambiental de Protección a la Tierra, Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 y Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: ---

1.- En materia de Desarrollo Urbano (zonificación)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m² de terreno), así como HM 8/20/Z (Habitacional mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de superficie de área libre, densidad Z) concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc en el tramo O-P de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente una construcción conformada por semisótano y 8 niveles a base de concreto armado en etapa de acabados, con un avance del 90%, posteriormente se constató un inmueble concluido y habitado. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 20 de abril de 2022, una persona que se ostentó como copropietario del inmueble, ingresó diversas documentales en copia simple, entre otras, la siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 23 de marzo de 2018, con número de folio 16750-151CEIV18 que certifica las zonificaciones H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m² de terreno), así como HM/8/20/Z (Habitacional mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de superficie de área libre). -----



Expediente: PAOT-2020-2123-SOT-516
Y acumulado PAOT-2021-3395-SOT-758

| | Superficie del predio m ² | Área Libre | | Desplante | | Sup. Max. Const. m ² | Viviendas | Niveles |
|--------------------------|--|----------------|----|----------------|----|--|--------------------------------------|---------|
| | | m ² | % | m ² | % | | | |
| HM 8/20/Z | 1,176.00 | 235.20 | 20 | 940.80 | 80 | 7,526.4 | La definida por el proyecto | 8 |
| CUZUS 16750-151CEIV18 | 1,176.00 | 235.20 | 20 | 940.80 | 80 | 7,526.4 | | 8 |

Es importante resaltar que derivado de la consulta realizada a la plataforma web <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>, Consulta tu Certificado de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se constató la existencia de dicha documental. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 8 niveles, se apega a la zonificación aplicable HM/8/20/Z de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 23 de marzo de 2018, con número de folio 16750-151CEIV18, que certifica un inmueble de 8 niveles de altura. -----

2.- En materia de Construcción.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente un inmueble conformado por semisótano y 8 niveles en etapa de acabados, al momento de la diligencia se realizaban trabajos en el interior, no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, posteriormente se constató que los trabajos habían terminado y que el inmueble se encuentra habitado. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 20 de abril de 2022, una persona que se ostentó como copropietario del inmueble, ingresó diversas documentales en copia simple, entre otras, las siguientes: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 0457 de fecha 08 de marzo de 2018. -----
- Manifestación de Construcción Tipo "B" número de folio FBJ-0105-18, registrada con número RBB-0105-18 de fecha 06 de junio de 2018. -----
- Memoria descriptiva del proyecto. -----
- 15 planos arquitectónicos. -----



Expediente: PAOT-2020-2123-SOT-516
Y acumulado PAOT-2021-3395-SOT-758

Por su parte, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el predio de referencia cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de la obra en construcción; mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/NA/2021/0216 de fecha 04 de noviembre de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a dicha Dirección, envió en formato digital, entre otras, las siguientes documentales con las que cuenta el predio objeto de la investigación:

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 0457 de fecha 08 de marzo de 2018. -----
- Manifestación de Construcción Tipo "B" número de folio FBJ-0105-18, registrada con número RBBJ-0105-18 de fecha 06 de junio de 2018, vigente al 06 de junio de 2021.-----

Dichas documentales concuerdan en todas sus partes con las presentadas por la persona denunciada.-

De la revisión a la Manifestación de Construcción antes referida, en la que se registró la construcción de 92 viviendas en 8 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 7,836.80 m², con una superficie de desplante de 940.80 m² y una superficie de área libre de 235.20 m² equivalente al 20% de la superficie del predio, conforme a lo siguiente: -----

| | Superficie del predio m ² | Área Libre | | Desplante | | Sup. Max. Const. m ² | Viviendas | Niveles |
|--------------------------|---|----------------|----|----------------|----|--|-----------|---------|
| | | m ² | % | m ² | % | | | |
| CUZUS 16750-151CEIV18 | 1,176.00 | 235.20 | 20 | 940.80 | 80 | 7,526.4 | | 8 |
| RMC FBJ-0105-18 | 1,176.00 | 235.20 | 20 | 940.80 | 80 | Total: 11,251.40 Snb: 7,836.80 Bnb: 3,414.60 | 92 | 8 |

Al respecto, de conformidad con lo registrado en la Manifestación de Construcción mencionada, la superficie de construcción habitable sobre nivel de banquetta es de 7,526.40 m² y 310.40 m² de superficie distinta al habitacional (terrazas fuera del alineamiento), resultando un total de **7,836.80 m²**, sin embargo, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 16750-151CEIV18, de fecha 23 de marzo de 2018, certifica la construcción en 8 niveles, con una superficie máxima de construcción de **7,526.40 m²**, por lo que las terrazas fuera del alineamiento rebasan en 310.40 m² la superficie máxima de construcción permitida. -----

En conclusión, el proyecto de construcción denunciado cuenta con Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-0105-18, en el cual se registró una superficie de construcción sobre nivel de banquetta (terrazas fuera del alineamiento) que rebasa en 310.40 m² la superficie máxima de construcción permitida conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 16750-



Expediente: PAOT-2020-2123-SOT-516
Y acumulado PAOT-2021-3395-SOT-758

151CEIV18, de fecha 23 de marzo de 2018, aunado a lo anterior, la misma dejó de ser vigente desde el 06 de junio de 2021. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, imponer las sanciones correspondientes, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

3.- En materia ambiental (derribo de arbolado y ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 22 de marzo de 2022 se constató un inmueble conformado por semisótano y 8 niveles, frente al inmueble, sobre la calle Yacatas se constató la existencia de 2 árboles en pie, así como, sobre la Avenida Cuauhtémoc, se observó la existencia de 6 árboles en pie, no obstante en fecha 31 de agosto de 2022, se constató que sobre la Avenida Cuauhtémoc se realizó el desmoche de un individuo arbóreo juvenil, de los 6 árboles mencionados anteriormente, en el que se eliminó la totalidad de su extremo apical, copa y follaje, no se percibieron emisiones de ruido generadas del interior del inmueble.-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 20 de abril de 2022, una persona que se ostentó como copropietario del inmueble, ingresó como pruebas diversas documentales en copia simple, entre otras, las siguientes: -----

- Resolución Administrativa condicionada en materia de impacto ambiental, SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/006964/2019 de fecha 04 de diciembre de 2019 emitida por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para la construcción del proyecto referido con anterioridad, en la que se señala que se presentó Dictamen Técnico Grupal de Arbolado, refiriendo la existencia de 8 árboles, de los cuales por sus características, en ninguno de ellos se sugiere tratamiento por el momento; por lo que en la condicionante número 1.57 se refiere textualmente lo siguiente "(...) No podrá llevarse a cabo ningún tratamiento de poda, derribo o trasplante; o bien, cualquier afectación que ponga en riesgo a los arboles tales como mutilación, remoción de la corteza, envenenamiento, entierro parcial o total de su tronco, exposición o impermeabilización de área radicular, aplicación de químicos o la acumulación de cascajo alrededor de su tronco u otros agentes nocivos, al arbolado identificados con los números del 2 al 8 en el Dictamen Técnico que se ubican en el exterior del Domicilio; para los cuales, no se autorizó ningún tratamiento; en caso contrario se impondrán las medidas de seguridad y/o sanciones administrativas correspondientes (...)".-----
- Estudio de compensación de área verde, en el que se señala que el proyecto de referencia afectó las áreas verdes en las banquetas contiguas al predio, así como del interior del predio, conforme a lo siguiente: -----



Expediente: PAOT-2020-2123-SOT-516
Y acumulado PAOT-2021-3395-SOT-758

| | Área existente previo a los trabajos de construcción (m2) | Área resultante posterior a los trabajos de construcción (m2) |
|--------------------------------------|---|---|
| Banqueta sobre la Avenida Cuauhtémoc | 56.00 | 64.00 |
| Banqueta sobre la calle Yacatas | 11.00 | 26.00 |
| Interior del predio | 42.00 | 70.00 |

- Levantamiento forestal, en el que se concluye que debido a las características del proyecto arquitectónico se consideró que ningún árbol obstruye la realización del mismo, por lo cual no se sugirió tratamiento y no se realizó el cálculo de restitución de acuerdo a los lineamientos de la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015.-----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si en sus registros existe antecedente de Autorización para la poda y/o derribo de arbolado para los individuos árboles ubicados frente al inmueble de referencia, de ser el caso, remitir copia del mismo.-----

En respuesta, mediante oficio número DGODSU/DESU/488/2021 de fecha 10 de noviembre de 2021, Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que no cuenta con solicitud ni autorización expresa para poda, derribo o trasplante de árboles en el predio de referencia.---

A efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría emitió Dictamen Técnico número PAOT-2022-88-DEDPOT-88, de fecha 06 de abril de 2022, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en el que se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

- No se identificó arbolado en el interior del predio, y en el área de banqueta se encontró un total de 8 individuos arbóreos en pie, de los cuales 6 colindan con la Avenida Cuauhtémoc y 2 con calle Yacatas, no se encontró ningún tocón.
- Del análisis multitemporal con imágenes satelitales Google Earth de 2017, se observó que previo a las actividades de obra no existían individuos arbóreos al interior del predio; en la imagen satelital de 2021, se observó sin cambios el número de individuos arbóreos ubicados en el área de banqueta tanto del frente como de la parte posterior del predio.
- Del comparativo de las vistas de calle disponibles en Google Maps de 2017 y 2021, respecto a las imágenes obtenidas durante el reconocimiento de hechos, se desprende que no se realizó el derribo de arbolado al interior, toda vez que no existía en el interior del predio previo a las actividades de construcción, ni al exterior del predio, ya que existen los 8 individuos arbóreos que se identificaron durante el reconocimiento de hechos, se observan en la imagen del año 2017, de los cuales 6 se encuentran en el área de banqueta en el frente del predio con Avenida Cuauhtémoc y 2 en la parte posterior sobre la banqueta de calle Yacatas. (...)"-----



Expediente: PAOT-2020-2123-SOT-516
Y acumulado PAOT-2021-3395-SOT-758

En conclusión, en el predio denunciado se constataron 8 individuos arbóreos en las banquetas y el desmoche de uno de ellos, en el que se eliminó la totalidad de su extremo apical, copa y follaje, no se constató la generación de emisiones sonoras provenientes del inmueble de mérito. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en el predio de referencia, toda vez que en la Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental, no se autorizó la afectación y/o derribo de ningún individuo arbóreo.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. Al predio ubicado en Avenida Cuauhtémoc número 710, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m² de terreno), así como HM/8/20/Z (Habitacional mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de superficie de área libre, densidad Z), concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc en el tramo O-P de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 23 de marzo de 2018, con número de folio 16750-151CEIV18, que certifica las zonificaciones antes descritas, para una construcción de 8 niveles.-----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente una construcción conformada por semisótano y 8 niveles en etapa de acabados, con un avance del 90%, al momento de la diligencia se realizaban trabajos en el interior, no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, frente al inmueble, en la banqueta se constató la existencia de diversos árboles en áreas ajardinadas, en dichos árboles no se observó trabajos de poda y/o desmoche, posteriormente, se constató que los trabajos concluyeron y se realizó el desmoche de uno de los árboles mencionados anteriormente, en el que se eliminó la totalidad de su extremo apical, copa y follaje, no se percibieron emisiones de ruido generadas del interior del inmueble.-----
4. La obra ejecutada contó con la Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-0105-18, en el cual se registró una superficie de construcción sobre nivel de banqueta (terrazas fuera del alineamiento) que rebasa en 310.40 m² la superficie máxima de construcción permitida conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 16750-151CEIV18, de fecha 23 de marzo de 2018, aunado a lo anterior, la misma dejó de ser vigente desde el 06 de junio de 2021.-----



Expediente: PAOT-2020-2123-SOT-516
Y acumulado PAOT-2021-3395-SOT-758

5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, imponer las sanciones correspondientes, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
6. De las documentales que integran el expediente al rubro citado, se tiene que en el predio denunciado se constató 8 individuos arbóreos en las banquetas y el desmoche de uno de ellos, en el que se eliminó la totalidad de su extremo apical, copa y follaje, no se constató la generación de emisiones sonoras provenientes del inmueble de mérito.-----
7. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en el predio de referencia, toda vez que en la Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental, no se autorizó la afectación y/o derribo de ningún individuo arbóreo.-----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- **RESUELVE** -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JAN/C/EBP/ROV