



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5336-SOT-1144

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 AGO 2024

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-2021-5336-SOT-1144, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

En fecha 19 de octubre de 2021, 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 protección a colindancias), ambiental (afectación de arbolado) y conservación patrimonial, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle 22 número 12 Bis, Colonia San Pedro de los Pinos, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de noviembre 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación 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, IV BIS, VII, 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 protección a colindancias), ambiental (afectación de arbolado) y conservación patrimonial,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5336-SOT-1144

no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de 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 construcción (obra nueva y protección a colindancias), ambiental (afectación de arbolado) y conservación patrimonial, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, 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 Benito Juárez y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano, construcción (obra nueva y protección a colindancias) y conservación patrimonial

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esa Ley. -----

Asimismo, el artículo 1° del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5336-SOT-1144

Adicionalmente, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el 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. -----

Asimismo, el artículo 53, fracción I, inciso e del mismo Reglamento, establece que para las manifestaciones de construcción tipos B y C se debe presentar ante la Administración dos tantos del proyecto estructural donde se deberá incluir el proyecto de protección a colindancias. -----

Asimismo, el artículo 87 del multicitado reglamento establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos o entre cuerpos en el mismo predio según se indica en las Normas. En el caso de una nueva edificación en que las colindancias adyacentes no cumplan con lo estipulado en el párrafo anterior, la nueva edificación debe cumplir con las restricciones de separación entre colindancias como se indica en las Normas. -----

En este sentido, el artículo 28 del Ordenamiento referido en el párrafo anterior, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

Así también, el artículo 238 del mismo Reglamento establece que cualquier demolición en zonas declaradas de Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos de la Federación o cuando se trate de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México requerirá, previo a la licencia de construcción especial para demolición, la autorización por parte de las autoridades federales que correspondan y el dictamen



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5336-SOT-1144

técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables. -----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio denunciado le corresponde la zonificación: **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre y densidad Media: una vivienda cada 50m² de terreno). -

Adicionalmente, el inmueble referido es colindante a los inmuebles ubicados en calle Pinos número 90 y calle 22 número 14 ambos en la Colonia San Pedro de los Pinos, Alcaldía Benito Juárez, los cuales son afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes; cualquier intervención requiere de autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. Así como Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Así mismo, le aplica la Norma General de Ordenación número 8 que establece, entre otros, que las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, y en el caso de las áreas de conservación patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y de las Normas de Ordenación que establece el Programa Delegacional para Áreas de Conservación Patrimonial.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles y un semisótano en proceso de construcción, así como trabajadores laborando a su interior, exhibiendo en su exterior un lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", en modalidad de obra nueva RABJ-B-0056-20, manteniendo una separación en su colindancia este (inmueble que se ostenta con el número 14), sin advertir separación en su colindancia oeste, así tampoco se observó protección hacia las colindancias. Por



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5336-SOT-1144

otra parte, en el último reconocimiento de hechos realizado se constató en la azotea lo que parece ser un nivel remetido. -----

Por otro lado, 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 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 25 de julio de 2023, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de siete meses del predio denunciado, donde **se observó un inmueble de 3 niveles de altura más semisótano, con cubos de escaleras sobre la azotea, lo cuales cuentan también con cuartos de lavado**. 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: -----



Street View Google Maps noviembre 2022

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



Expediente: PAOT-2021-5336-SOT-1144

manifestaciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto, mediante correo electrónico recibido en esta Procuraduría en fecha 14 de enero de 2022, una persona quien se ostentó como Director Responsable de Obra, proporcionó, entre otros, copias de los siguientes documentos: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FABJ-0056-20, con fecha de expedición del 31 de agosto de 2020 y vigencia al 31 de agosto de 2023, para la construcción de 9 viviendas en 3 niveles de altura más semisótano, con una superficie de desplante de 365.12 m² y 105.93 m² de área libre, y una superficie de construcción s.n.b. de 1,090.88 m². -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9643-151GAR020 de fecha 29 de julio de 2020. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0656 de fecha 21 de julio de 2020. -----
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. -----
- Planos Arquitectónicos. -----
- Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3018/2019 de fecha 14 de octubre de 2019. -----
- Oficio 0871-C/0473 de fecha 26 de abril de 2019. -----

En razón de lo anterior, y por cuanto hace a la materia de desarrollo urbano y conservación patrimonial, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial, para realizar trabajos en el predio de referencia, de ser el caso, informar las características de los mismos y proporcionar copia de dicho documento. -----

Al respecto, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de dicha Secretaría, informó que cuenta con los siguientes documentos: -----

- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3218/2018 de fecha 14 de agosto de 2018, donde se emitió "(...) *opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente la demolición total de una superficie de 694.83 m² en dos niveles (...)*", mediante el cual también se realizó la prevención al proyecto de obra nueva que se pretendía realizar. -----



Expediente: PAOT-2021-5336-SOT-1144

- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/4038/2018 de fecha 08 de octubre de 2018, donde se emitió "(...) *opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva para 9 departamentos en 3 niveles (Semisótano + P.B. + 2 niveles), con una altura de 10.62 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 1,090.88 m² y una superficie bajo el nivel de banqueta de 450.38 m², proporcionando 11 cajones de estacionamiento (...)*". -----
- Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3018/2019 de fecha 14 de octubre de 2019, donde se emitió "(...) *opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, a la revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/4127/2018 de fecha 12 de octubre de 2018, proyecto de obra nueva para 9 departamentos en 3 niveles (Semisótano + P.B. + 2 niveles), con una altura de 10.62 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 1,090.88 m² y una superficie bajo el nivel de banqueta de 450.38 m², proporcionando 11 cajones de estacionamiento (...)*". -----

Adicionalmente, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si ese Instituto emitió Autorización y/o Visto Bueno para realizar intervenciones en el inmueble de referencia, de ser el caso, informar las características de los trabajos y proporcionar copia de mismo. Al respecto, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble de dicho Instituto, informó que cuenta con el siguiente documento: -----

- Oficio número 0871-C/00473 de fecha 26 de abril de 2019, en el cual se indica lo siguiente "(...) *Al respecto, deberá cumplir con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando las medidas necesarias de protección a colindancias, específicamente con las construcciones señaladas en el numeral quinto, ya que es de interés del INBAL que se preserve este inmueble por considerarlo un ejemplo representativo de la arquitectura civil particular de su época (...)*". -----

De lo anterior se advierte que el proyecto autorizado en la opinión técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México no contempla los cuartos de lavado, instalación que si bien está permitida de conformidad con la Norma de Ordenación número 8 (como lavaderos y tendederos), la edificación de cuartos para dichas instalaciones no está permitida la citada Norma;



Expediente: PAOT-2021-5336-SOT-1144

aunado a que requiere la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, área libre y superficie de construcción) y por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Conservación Patrimonial, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de dicho Instituto, informó que en fecha 24 de febrero de 2022, ejecutó visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble de mérito. -----

Ahora bien, por cuanto hace a la materia de construcción, se solicitó a la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para los predios de referencia. Al respecto, la Dirección de Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía informó cuenta con lo siguiente: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FABJ-0056-20, con fecha de expedición del 31 de agosto de 2020 y vigencia al 31 de agosto de 2023, para la construcción de 9 viviendas en 3 niveles de altura más semisótano, con una superficie de desplante de 365.12 m² y 105.93 m² de área libre, y una superficie de construcción s.n.b. de 1,090.88 m². -----

Asimismo, dicha Alcaldía permitió a personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizar la consulta del expediente conformado por el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FABJ-0056-20; de dicha diligencia y de las documentales con las que cuenta el expediente, se obtuvieron los siguientes datos: -----

	SIG SEDUVI	CUZUS	RMC	Memoria descriptiva	Planos	INBAL	SEDUVI
Uso de Suelo	Habitacional	Habitacional	Habitacional	Habitacional	Habitacional	Habitacional	Habitacional
Sup. del Predio	461.00 m ²	461.93 m ²	471.05 m ²	471.05 m ²	471.05 m ²	-	471.05 m ²
Área de Desplante	368.80 m ² (80%)	369.544 m ² (80%)	365.12 m ² (77.51%)	365.12 m ² (77.51%)	365.12 m ² (77.51%)	-	-
Área Libre	92.20 m ² (20%)	92.386 m ² (20%)	105.93 m ² (22.49%)	105.93 m ² (22.49%)	105.93 m ² (22.49%)	-	-



Expediente: PAOT-2021-5336-SOT-1144

Niveles	3	3	3+ semisótano	3+ semisótano	3+ semisótano + cubo de escaleras con cuartos de lavado	3+ semisótano	3+ semisótano
Superficie de construcción s.n.b	1109.00 m2	1108.64 m2	1,090.88 m2	1,090.88 m2	1,090.88 m2	-	1,090.88 m2
Número de viviendas	9	9	9	9	9	9	9
Cajones de estacionamiento	-	-	11	18	18	-	11

Tabla 1. Análisis de áreas

De lo anterior se desprende que existen diferencias entre lo registrado en la Manifestación de Construcción y lo autorizado en la opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con lo descrito en la Memoria y los Planos Arquitectónicos, específicamente en el número de cajones de estacionamiento y los cuartos de lavado en la azotea. -----

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias), por las actividades que se realizan en el inmueble de referencia, en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Al respecto, dicha Alcaldía informó que en fecha 25 de marzo de 2022, emitió procedimiento de verificación administrativa. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva) que se constataron en el predio de referencia, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FABJ-0056-20, con vigencia al 31 de agosto de 2023, para la construcción de 9 viviendas en 3 niveles de altura más semisótano, con una superficie de desplante de 365.12 m2, superficie de área libre de 105.93 m2, y una superficie de construcción s.n.b. de 1,090.88 m2, así como con opinión técnica favorable en materia de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, no



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5336-SOT-1144

obstante se observaron diferencias entre lo registrado en la Manifestación de Construcción y lo autorizado en la opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con lo descrito en la Memoria y los Planos Arquitectónicos, específicamente en el número de cajones de estacionamiento y los cuartos de lavado en la azotea, siendo que estos últimos no se encuentran permitidos en la Norma General de Ordenación número 8 y fueron constatados en el proyecto ejecutado, el cual además no cuenta con separación en la colindancia oeste, incumpliendo el artículo 87 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, concluir conforme de derecho el procedimiento de verificación administrativa instaurado en fecha 25 de marzo de 2022, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que el proyecto ejecutado se ajuste a lo registrado en la Manifestación de Construcción número FABJ-0056-20 y lo permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. ----- b

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme de derecho el procedimiento ejecutado en fecha 24 de febrero de 2022, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

2.- En materia ambiental (afectación de arbolado)

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 respectiva, 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. -----

Por su parte, 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; h



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5336-SOT-1144

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. -----

Además, 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. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron dos individuos arbóreos en pie sobre la banqueta, de los cuales 1 corresponde a un fresno y otro a un cedro, con diámetros de 75.1 y 32.3 cm, alturas de 18 y 8 m respectivamente. Ambos se localizan dentro de cajetes reducidos, los troncos tienen daños mecánicos en las caras expuestas hacia la vialidad; el fresno tiene raíces expuestas, presenta galerías en el tronco a la altura del pecho. El cedro presenta marchitez en el follaje. -----

Al respecto, mediante correo electrónico recibido en esta Procuraduría en fecha 14 de enero de 2022, una persona quien se ostentó como Director Responsable de Obra, proporcionó, entre otros, copia del estudio del estado fitosanitario de arbolado, del que se desprenden las siguientes conclusiones: --

"(...)

Tras analizar la información disponible y contrastarla con las observaciones realizadas en campo se concluye lo siguiente:

- I. *El arbolado se encuentra en un estado similar al que presentaban previo al inicio del proyecto, en cuanto a su estructura y estado general.*
- II. *El aspecto defoliado del fresno (árbol 1), se debe al cambio habitual de hojas durante la temporada invernal.*
- III. *No se encontró ningún indicio de daño significativo al arbolado provocado por las actividades de la obra.*



Expediente: PAOT-2021-5336-SOT-1144

- IV. *Es necesario que se adopten medidas por parte de las autoridades para prevenir la infestación por barrenador en el árbol número 2, dado que este tipo de plagas puede extenderse rápidamente.*
- V. *El diseño de la banqueta deberá considerar el espacio adecuado para el desarrollo de ambos árboles, especialmente el árbol número 1 que aún se encuentra en una etapa de rápido crecimiento.*

(...)"

Sin embargo, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: -----

"(...)

A partir del diagnóstico de los árboles que se encuentran al exterior en la zona aledaña al predio ubicado en Calle 22 número 12 Bis, esquina Avenida de los Pinos, colonia San Pedro de los Pinos, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, se determina lo siguiente:

1. Se localizó un total de 2 árboles en pie en el exterior en la zona aledaña al predio denunciado: 1 *Fraxinus uhdei* (fresno), identificado con el número 1 y, 1 *Cupressus lusitánica* (cedro) identificado con el número 2.
2. El árbol de nombre común fresno, de la especie *Fraxinus uhdei*, identificado con el número 1, ubicado en el extremo nor-oriental y frente del predio, se encontró en un cajete reducido lo que afectará la captación de agua, que tiene una estructura susceptible de mejora, con un estado general declinante incipiente, un estado físico bueno, un estado sanitario sano, con tronco y ramas que interfieren con cableado, presentó daños mecánicos en el tronco en la cara expuesta al arroyo vehicular.
3. En lo que respecta al árbol de nombre común cedro, de la especie *Cupressus lusitánica*, identificado con el número 2, ubicado en el extremo nor-poniente y



Expediente: PAOT-2021-5336-SOT-1144

frente del predio, se encontró sin cajete lo que afectará la captación de agua, que tiene una estructura susceptible de mejora, con un estado general declinante incipiente, un estado físico bueno, un estado sanitario sano, con tronco y ramas que interfieren con cableado, presentó daños mecánicos en el tronco en la cara expuesta al arroyo vehicular.

4. *Del análisis multitemporal con imagen de vista de calle, de fecha junio de 2017, se observó que previo a las actuales condiciones, existían los 2 individuos arbóreos, los cajetes de los individuos arbóreos 1 y 2, fresno y cedro respectivamente, tenían un cajete con medidas adecuadas que les permitían la captación de agua, el área de cajete que se localizó frente al predio denunciado, para ambos individuos arbóreos fresno y cedro, respectivamente, lo que repercute en el desarrollo y mantenimiento de ambos individuos arbóreos.*

(...)"

Ahora bien, 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 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 20 de enero de 2022, realizó la consulta a la página electrónica <http://inhs.mx/proyectos/calle-22/>, constatando que se encuentra una imagen digital del proyecto constructivo donde se desprende que en la acera se ubica un solo individuo arbóreo, el cual se encuentra a un costado del acceso vehicular, sin contemplar el segundo. 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: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5336-SOT-1144



Imagen 1. Fuente <http://inhs.mx/proyectos/calle-22/>

En este sentido, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informar si el predio de referencia cuenta con Dictamen Técnico, autorización para realizar poda y/o derribo de arbolado y comprobante de restitución de arbolado, en caso de no contar el mismo, prevenir al particular a efecto de que se adecue el proyecto arquitectónico con el fin de favorecer en lo posible la permanencia y el buen desarrollo de los árboles existentes de conformidad con las Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, así como realizar las acciones de protección y restauración que garanticen la conservación de dichos árboles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 fracción II y VI de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. -----

Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbano de dicha Alcaldía informó que no cuenta con solicitud ni autorización expresa para poda, derribo o trasplante de árboles para el predio de referencia, así mismo, informó que derivado de la supervisión realizada por personal adscrito a esa Dirección en fecha 03 de julio de 2022, no se observaron daños al individuo arbóreo, el cual presenta en general una condición declinante incipiente. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5336-SOT-1144

Es importante señalar que en el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron ambos árboles en pie. -----

En conclusión, sobre la banqueta localizada frente al predio denunciado se encuentran dos individuos arbóreos a los que se les redujo el área de los cajetes lo que afectará la captación de agua, y repercutirá en el desarrollo y mantenimiento de ambos individuos arbóreos. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, realizar las acciones de protección y restauración que garanticen la conservación de dichos árboles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 fracción II y VI de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. -----

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 inmueble ubicado en calle 22 número 12 Bis, Colonia San Pedro de los Pinos, Alcaldía Benito Juárez, les corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre y densidad Media: una vivienda cada 50m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Adicionalmente, el inmueble referido es colindante a los inmuebles ubicados en calle Pinos número 90 y calle 22 número 14 ambos en la Colonia San Pedro de los Pinos, Alcaldía Benito Juárez, los cuales son afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes; cualquier intervención requiere de autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. Así como Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2021-5336-SOT-1144

Así mismo, le aplica la Norma General de Ordenación número 8 que establece, entre otros, que las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, y en el caso de las áreas de conservación patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y de las Normas de Ordenación que establece el Programa Delegacional para Áreas de Conservación Patrimonial. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles y un semisótano en proceso de construcción, así como trabajadores laborando a su interior, exhibiendo en su exterior una lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", en modalidad de obra nueva RABJ-B-0056-20, manteniendo una separación en su colindancia este (inmueble que se ostenta con el número 14), sin advertir separación en su colindancia oeste, así tampoco se observó protección hacia las colindancias. Por otra parte, en el último reconocimiento de hechos realizado se constató en la azotea lo que parece ser un nivel remetido. -----
3. Los trabajos de construcción (obra nueva) que se constataron en el predio de referencia, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FABJ-0056-20, con vigencia al 31 de agosto de 2023, para la construcción de 9 viviendas en 3 niveles de altura más semisótano, con una superficie de desplante de 365.12 m², superficie de área libre de 105.93 m², y una superficie de construcción s.n.b. de 1,090.88 m², así como con opinión técnica favorable en materia de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, no obstante se observaron diferencias entre lo registrado en la Manifestación de Construcción y lo autorizado en la opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con lo descrito en la Memoria y los Planos Arquitectónicos, específicamente en el número de cajones de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5336-SOT-1144

estacionamiento y los cuartos de lavado en la azotea, siendo que estos últimos no se encuentran permitidos en la Norma General de Ordenación número 8 y fueron constatados en el proyecto ejecutado, el cual además no cuenta con separación en la colindancia oeste, incumpliendo el artículo 87 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ---

4. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, concluir conforme de derecho el procedimiento de verificación administrativa instaurado en fecha 25 de marzo de 2022, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que el proyecto ejecutado se ajuste a lo registrado en la Manifestación de Construcción número FABJ-0056-20 y lo permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme de derecho el procedimiento ejecutado en fecha 24 de febrero de 2022, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----
7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron dos individuos arbóreos en pie sobre la banqueta, de los cuales 1 corresponde a un fresno y otro a un cedro, con diámetros de 75.1 y 32.3 cm, alturas de 18 y 8 m respectivamente. Ambos se localizan dentro de cajetes reducidos, los troncos tienen daños mecánicos en las caras expuestas hacia la vialidad; el fresno tiene raíces expuestas, presenta galerías en el tronco a la altura del pecho. El cedro presenta marchitez en el follaje. -----
8. Sobre la banqueta localizada frente al predio denunciado se encuentran dos individuos arbóreos a los que se les redujo el área de los cajetes lo que afectará la captación de agua, y repercutirá en el desarrollo y mantenimiento de ambos individuos arbóreos. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5336-SOT-1144

9. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, realizar las acciones de protección y restauración que garanticen la conservación de dichos árboles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 fracción II y VI de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. -----

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: -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Benito Juárez y al Instituto de Verificación Administrativa 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----