

Expediente: PAOT-2017-1935-SOT-808

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 NOV 2017

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-1935-SOT-808 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de junio de 2017, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) por las actividades que se realizan en calle Augusto Rodin número 389, colonia San Juan, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de julio de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento 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, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) como es: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones ambos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades,



Expediente: PAOT-2017-1935-SOT-808

empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles, ambas para la Ciudad de México. -----

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

1. En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H 3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media 1 vivienda por cada 50 m²); le aplica la Norma de Ordenación número 4, por encontrarse en Área de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención **requiere aviso de intervención, dictamen u opinión técnica**, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio con fachada de adobe, al interior se constataron trabajos de construcción (preparación de terreno) para ejecución de una obra nueva. -----

En virtud de lo anterior, se giró oficio dirigido al propietario y/o director responsable de obra, a fin de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara pruebas que acreditaran la legalidad de las actividades que realiza; al respecto una persona que se ostentó como el propietario del predio objeto de investigación, aportó diversas documentales en copia simple, entre ellas las siguientes: ---

- Certificado Único de Uso de Suelo folio 78045-151BAAR16 expedido el 17 de noviembre de 2016, con zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles de altura, 20% de área libre, densidad Media 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie del terreno), para 17 viviendas, área libre de 170.45m², área de desplante de 681.80m², con superficie total de construcción de 2,045.45m². -----
- Autorización No. 066/17 emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----
- Solicitud de información de inmuebles con valor artístico del INBA con folio 2224. -----
- Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/742/2017 emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

Al respecto, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el predio en comento, cuenta con Dictamen Técnico SEDUVI/CGDAU/DPCU/742/2017 de fecha 10 de marzo de 2017, para el proyecto de construcción de



Expediente: PAOT-2017-1935-SOT-808

obra nueva, para 17 viviendas en 3 niveles (semisótano+P.B.+2 nivel), con una altura sobre nivel de banqueta de 10.80 metros al piso terminado de la azotea y una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,977.60 m² y bajo nivel de banqueta de 825.14 m². -----

Así también, se solicitó al Instituto Nacional de Antropología e Historia antecedentes respecto a la intervención del predio; por lo que dicho Instituto informó que el predio en comento es considerado monumento histórico y cuenta con Autorización número 066/17 de fecha 13 de febrero de 2017 para realizar obra mayor consistente en construcción de vivienda plurifamiliar (17 viviendas), desarrollándose a base de un semisótano para estacionamiento, en tres niveles, debiendo conservar elementos históricos subsistentes, como es la conservación y restauración de la fachada con valor histórico. -----

Por su parte el Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que el predio no está incluido en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico y no es colindante con ninguna construcción incluida en la Relación del INBA de Inmueble con Valor Artístico. -----

Las documentales antes descritas corresponden en todas sus partes con las aportadas por el propietario del inmueble objeto de investigación. -----

Del análisis de los documentos que obran en el expediente de mérito, el proyecto constructivo que se ejecuta en el predio de referencia, hasta el momento de la presente resolución administrativa, se apega a la zonificación conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente de Benito Juárez, al Certificado Único de Zonificación, cuenta con el dictamen técnico y con autorización en materia de conservación patrimonial. -----

En fecha 13 de octubre de 2017, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó el último reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia, constatando que las actividades de obra nueva, se conserva la fachada de adobe. -----

2. En materia de construcción (demolición y obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató que al interior del predio se llevan a cabo actividades de construcción de obra nueva (preparación de terreno), en la fachada se constató letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-153-17. -----

Derivado de la diligencia antes citada, el propietario del inmueble objeto de denuncia aportó diversas documentales, entre las que se encuentran: -----



Expediente: PAOT-2017-1935-SOT-808

- Manifestación de Construcción tipo B, número RBJB-153-17, folio FBJ-153-17 de fecha 19 de junio de 2017 al 19 de junio de 2020, para 17 viviendas en 3 niveles. -----
- Memoria Descriptiva Arquitectónica, para el proyecto constructivo de vivienda plurifamiliar de 17 viviendas en 3 niveles. -----
- Planos arquitectónicos. -----

Por su parte, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó consulta de imágenes multitemporales de Google Earth, donde observó que desde el año 2014 en el predio objeto de denuncia, se encontraba baldío y no se advierten construcciones preexistentes, por lo que no se realizaron trabajos de demolición.-

Respecto a la obra nueva, la Dirección General de Desarrollo Delegacional de la Delegación Benito Juárez, envió copia de la Manifestación de Construcción tipo B, número RBJB-153-17, folio FBJ-153-17 para obra nueva de 17 viviendas, en 3 niveles, en una superficie total por construir 2,802.74 m², manifestación registrada al amparo del Certificado Único de Uso de Suelo folio 78045-151BAAR16, con fecha de expedición del 17 de noviembre de 2016, en el que certifica una superficie máxima de construcción 2,045.42 m², y 17 viviendas, los cuales fueron remitidos a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en fecha 19 de junio de 2017.-----

Posteriormente, en fechas 13 de octubre de 2017 personal adscrito a esta unidad administrativa realizó el último reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia, constatando que en el predio se encuentran realizando actividades de construcción para obra nueva consistentes en el armado de castillos para el desplante del primer nivel. -----

Del análisis realizado a las documentales que obran en el expediente de mérito, se concluye que el proyecto constructivo que se realiza en el predio de referencia, al momento de la emisión de la presente resolución administrativa, se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B, número RBJB-153-17, folio FBJ-153-17, a la memoria descriptiva y a los planos arquitectónicos, así como a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente de Benito Juárez. ----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, al recibir el Aviso de Terminación de Obras y antes de otorgar el Visto Bueno de Uso y Ocupación, constatar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-153-17, folio FBJ-153-17, de conformidad con el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



3. En materia ambiental (derribo de arbolado).

De las constancias que obran en el expediente, se advierte que la persona denunciante aportó imágenes fotográficas en la que se observa que al interior del predio investigado, se encuentra un tocón y en la parte de en medio se encuentra un individuo arbóreo en pie. -----

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron actividades de preparación de terreno, para el desplante de una obra nueva, se observó un individuo arbóreo ubicado en la parte suroeste del predio (colindante con el predio número 395 de la misma calle), no se observaron tocones ni esquilmos, resultado del derribo de algún individuo arbóreo. -----

Por su parte, el propietario del predio objeto de denuncia, mediante escrito de fecha 21 de julio de 2017 presentado ante esta unidad administrativa, manifestó que en fecha 22 de noviembre de 2012 adquirió el predio, el cual se encontraba baldío, y que se encontraba realizando trámite ante la delegación para derribar el árbol de la especie Aguacate. -----

En virtud de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta a la herramienta de Google Earth, por lo que mediante las imágenes multitemporales registradas con fecha febrero de 2017 donde observó la existencia de dos individuos arbóreos, el primero ubicado en la parte suroeste del predio, y el segundo individuo arbóreo ubicado al centro del predio, como se muestra en la siguiente imagen: -----



1. Individuo arbóreo ubicado al suroeste del predio
2. Individuo arbóreo ubicado en medio del predio



Expediente: PAOT-2017-1935-SOT-808

Al respecto, en fecha 24 de agosto de 2017 la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, informó que con fecha 02 de agosto de 2017, se ingresó en la Ventanilla Única Delegacional "Solicitud para la autorización para el derribo, poda, trasplante remoción y retiro de árboles o áreas verdes", que se realizó Dictamen técnico en el que se determina procedente el derribo del árbol de la especie Aguacate; dicha solicitud quedó pendiente de notificar al interesado. -----

En conclusión, al interior del predio objeto de denuncia existían dos individuos arbóreos, sin embargo uno de ellos, el de la especie Aguacate cuenta con autorización para su derribo; por lo que corresponde Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, corroborar que el particular cumpla con la restitución correspondiente conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015; por lo que hace al segundo individuo arbóreo, no se cuenta con elementos de prueba que permitan identificar al responsable del derribo del mismo. -----

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, 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 calle Augusto Rodín número 389, colonia San Juan, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez le corresponde la zonificación **H 3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media 1 vivienda por cada 50 m²); le aplica la Norma de Ordenación número 4, por encontrarse en Área de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

El inmueble cuenta con Certificado Único de Uso de Suelo folio 78045-151BAAR16 expedido el 17 de noviembre de 2016, con zonificación **H 3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media 1 vivienda por cada 50 m²), para 17 viviendas en una superficie máxima de construcción 2,045.42 m². -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa se constató un predio con fachada de adobe y letrero con los datos del Registro de



Expediente: PAOT-2017-1935-SOT-808

Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBBJ-153-17, al interior se llevan a cabo actividades de obra nueva consistentes en el desplante de un primer nivel, no se observaron construcciones preexistentes ni actividades de demolición. -----

3. En materia de conservación patrimonial, el predio objeto de denuncia cuenta con Dictamen Técnico SEDUVI/CGDAU/DPCU/742/2017, por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y con Autorización número 066/17, por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, para la conservación y restauración de la fachada con valor histórico y el proyecto de construcción de obra nueva, para 17 viviendas en 3 niveles. -----
4. Los trabajos de obra nueva cuentan con Registro Manifestación de Construcción tipo B, número RBBJ-153-17, folio FBJ-153-17, para obra nueva de 17 viviendas, en 3 niveles, en una superficie total por construir 2,802.74 m². -----
5. El proyecto constructivo registrado hasta el momento de la presente resolución administrativa, se apeg a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B, número RBBJ-153-17, folio FBJ-153-17, a la memoria descriptiva y a los planos arquitectónicos, así como a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente de Benito Juárez. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, al recibir el Aviso de Terminación de Obras y antes de otorgar el Visto Bueno de Uso y Ocupación, constatar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción número RBBJ-153-17, folio FBJ-153-17, de conformidad con el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. En materia ambiental, se cuenta con autorización para el derribo del árbol de la especie Aguacate ubicado en el interior del predio objeto de denuncia; corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, corroborar que el particular cumpla con la restitución correspondiente conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015. -----

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. -----



Expediente: PAOT-2017-1935-SOT-808

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 las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Delegación 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REMG/IGP/MAZA



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13400

Página 8 de 8