



Expediente: PAOT-2019-4619-SOT-1693

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 FEB 2020

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4619-SOT-1693, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de noviembre de 2019, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (remodelación, ampliación y afectación a la banqueta) y ambiental (derribo de arbolado), por los trabajos que se realizan en Miguel Laurent número 1262 departamento 2, Colonia Letrán Valle, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de noviembre de 2019.-----

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 la persona denunciante 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.-----

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 (uso de suelo), construcción (remodelación, ampliación y modificación a la banqueta) y ambiental (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, Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, 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 (uso de suelo).

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/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda cada 100 m² de terreno); así también, por la Norma de Vialidad la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área



Expediente: PAOT-2019-4619-SOT-1693

libre, densidad Z) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 5 niveles con 2 frentes por ubicarse en esquina, en el inmueble objeto de denuncia se constata el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de venta de comida, y se observa una cortina metálica de reciente instalación que se encuentra cerrada, a dicho de una persona que se ostenta como vecino, en donde se ubica la cortina metálica, funcionaba anteriormente como "(...) Consultorio de masajes (...)" (ver imagen 1). -----



Imagen 1 PAOT Reconocimiento de Hechos de fecha 11 de diciembre de 2019
Inmueble preexistente de 5 niveles, en el departamento 2, se constata el funcionamiento de un establecimiento mercantil y la instalación reciente de una cortina metálica.

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; sin respuesta.-----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó consulta de internet en la página <https://www.yelp.com.mx/biz/quinta-palencue-ciudad-de-m%C3%A9xico>, de la que se desprende que en el inmueble de referencia, opera el establecimiento mercantil con denominación "Quinta Paleta" con giro de venta de comida.-----

Por otra parte, se realizó consulta en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de la cual se obtuvo el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 35777-151DESE18 de fecha 11 de junio de 2018, para el inmueble objeto de investigación, en el cual se especifica que el uso de cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, torterías y cocinas económicas **se encuentran permitidos**.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el inmueble objeto de investigación, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que acredita las actividades que se realizan en el sitio.-----



Expediente: PAOT-2019-4619-SOT-1693

2.- En materia de Construcción (remodelación, ampliación y modificación a la banqueta).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 5 niveles con 2 frentes por ubicarse en esquina, en el departamento número 2 se observa una cortina metálica de reciente instalación que se encuentra cerrada, así también, en el acceso se observan sellos con la leyenda "(...) ZONA DE RIESGO PROTECCIÓN CIVIL BENITO JUÁREZ (...)" y 2 oficios pegados en la puerta, signados por la Subdirección de Protección Civil, adscrita a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez, en la parte posterior del departamento 2 se observa la demolición parcial de un muro y la colocación de una estructura metálica con una altura aproximada de 2.50 metros, se observa herramienta y láminas, a dicho de una persona que se ostenta como vecino, informó que los trabajos de construcción para la ampliación y remodelación, iniciaron en abril del año 2019 y fueron interrumpidos en octubre del mismo año, durante la diligencia no se constató la ejecución de trabajos de construcción ni se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, no se observó afectación a la banqueta frente al departamento 2 (ver imagen 2 y 3).-----



Imagen 2 y 3 PAOT Reconocimiento de Hechos de fecha 11 de diciembre de 2019

Se observa una cortina metálica de reciente instalación, en la parte posterior del inmueble la demolición de muro y colocación de estructura metálica.

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; sin respuesta.-----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, enviara documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (remodelación, ampliación y modificación de banqueta), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2020/0253 de fecha 30 de enero de 2020, dicha Dirección informó que el inmueble de referencia, cuenta con 2 avisos de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con folios 3732-19 y 4042-19 de fechas 23 de septiembre y 18 de octubre del 2019 respectivamente.-----

Del análisis de dichas documentales, se desprende que contemplaban **la reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que**



Expediente: PAOT-2019-4619-SOT-1693

no afecten los elementos estructurales y divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural.-----

Es importante referir que los avisos de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial no son los documentos idóneos para acreditar los trabajos ejecutados en el inmueble, toda vez que se constató la ampliación del inmueble en la parte posterior, así como no se tiene constancia de que los trabajos de demolición no generan una situación de riesgo en relación con el inmueble preexistente.-----

Adicionalmente, 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 (remodelación y ampliación) e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; sin respuesta.-----

En conclusión, los trabajos de construcción (remodelación y ampliación) en el inmueble objeto de investigación, se ejecutaron sin contar con Manifestación de Construcción registrada ante la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez; por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes conforme a derecho corresponda, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

3.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, en sus artículos 118 y 119, establece que el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Delegación en el que se avale la factibilidad del derribo.-----

Por su parte, la Norma Ambiental para el Distrito Federal 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; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Delegación correspondiente.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en frente del inmueble objeto de denuncia, sobre la acera se constató la existencia de una bugambilia, un ficus y un individuo arbóreo de especie no identificada, ninguno de ellos presenta daño alguno.-----

Así también, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si recibió solicitud y/o emitió autorización u orden de trabajo para el derribo del árbol, el dictamen respectivo y la restitución correspondiente; mediante oficio número DESU/083/2020 de fecha 27 de enero de 2020, dicha Dirección informó que cuenta con una Cedula de Registro de Demanda Ciudadana, en la cual se solicitó la poda de un árbol, ya que tenía mucha inclinación hacia la vía pública y corría el riesgo de caer, así también, informó que se realizó la poda de 2 sujetos forestales de



Expediente: PAOT-2019-4619-SOT-1693

la especie Trueno, y procedió a realizar supervisión en el domicilio de referencia, constatando 2 árboles de la especie Trueno y arbustos de diferentes especies, sin observar derribo alguno.-----

En conclusión, no se constató el derribo de ningún árbol enfrente del inmueble de referencia.-----

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 Miguel Laurent número 1262 departamento 2, Colonia Letrán Valle, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda cada 100 m² de terreno); así también, por la Norma de Vialidad la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z).-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 35777-151DESE18 de fecha 11 de junio de 2018, para el inmueble objeto de investigación, en el cual se especifica que el uso de cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, torterías y cocinas económicas **se encuentran permitidos**.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el departamento 2 del inmueble de referencia opera un establecimiento mercantil con giro de venta de comida; así también, se observa una cortina metálica de reciente instalación con sellos que refieren "(...) ZONA DE RIESGO PROTECCIÓN CIVIL BENITO JUÁREZ (...)"; en la parte posterior se observa la demolición parcial de muro y la colocación de estructura metálica con altura aproximada de 2.50 metros, se observa herramienta y láminas, no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, modificación a la banqueta ni derribo de árbol.-----
3. Las actividades del establecimiento mercantil con giro de venta de comida son compatibles con el uso de suelo que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez.-----
4. El propietario del departamento pretende acreditar los trabajos mediante 2 avisos de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, los cuales **no son los documentos idóneos para acreditar los trabajos ejecutados en el inmueble**.-----
5. Los trabajos de construcción (remodelación y ampliación) no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Alcaldía; por lo que corresponde a la Dirección



Expediente: PAOT-2019-4619-SOT-1693

General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar la visita de verificación e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes conforme a derecho corresponda, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

6. No se constató poda y/o derribo de arbolado en la vía pública frente al inmueble objeto de investigación.-----

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 la persona denunciante y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/IGP/RCV