

**Expediente: PAOT-2017-IO-101-SOT-90
Y acumulado PAOT-2017-2999-SOT-1219**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **01 DIC 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 23 BIS, 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-IO-101-SOT-90, relacionado con la investigación de oficio y la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de agosto de 2017, el Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizar las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio; por presuntos incumplimientos en las disposiciones jurídicas en materia de construcción y ambiental (derribo de arbolado) por las actividades que se realizan en calle Bartolache número 1832, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez.-----

En fecha 11 de septiembre 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado en calle Bartolache número 1832, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de septiembre de 2017.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron 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, 15 BIS 4, 25 fracciones I y III 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra ambas para la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones, 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, 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 (zonificación)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Baja, una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 08 de agosto de 2017, se constató una construcción conformada por 5 cuerpos constructivos de 4 niveles y un semisótano, como se observa en las imágenes siguientes: -----



Fuente: Reconocimiento de hechos por PAOT



**Expediente: PAOT-2017-IO-101-SOT-90
Y acumulado PAOT-2017-2999-SOT-1219**

Asimismo, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; por lo que una persona que se ostentó como apoderado legal de "BANCO VE POR MAS" Sociedad Anónima, titular del predio ubicado en Bartolache número 1832, aportó diversas documentales, entre las que se encuentra: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 35173-151RIJA16 de fecha 31 de mayo de 2016, con zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Baja, una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno), superficie máxima de construcción de 1,098.02 m², para 5 viviendas. -----

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica PAOT-2017-959-DEDPOT-642 de fecha 28 de agosto de 2017, 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 la que se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

- *La zonificación que le aplica al predio ubicado en Bartolache número 1832, colonia Del Valle Sur, Delegación Benito Juárez, con cuenta catastral 040_215_38, es H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.*
- *De la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno) y cuenta con una superficie de 457 m².*
- *De la consulta de las normas particulares y demás instrumentos de planeación aplicables a dicho predio se desprende que no existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.*
- *Al predio le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.8, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.4 y, al contar con una literal B se permite una vivienda cada 100 m².*



**Expediente: PAOT-2017-IO-101-SOT-90
Y acumulado PAOT-2017-2999-SOT-1219**

- *El predio cuenta con una superficie de 457 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 5 viviendas, en 3 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 1096.8 m² y área libre de 91.4 m², de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez.*
- *La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en Bartolache número 1832, colonia Del Valle Sur, Delegación Benito Juárez, con cuenta catastral 040_215_38, **rebasa en 1 nivel** lo permitido por la zonificación (3 niveles máximos de altura), que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez (PDDU).*

(...)"

Es de señalar que en el reconocimiento de hechos de fecha 07 de septiembre del año en curso realizado por personal adscrito a esa unidad administrativa, constató que el predio objeto de investigación **cuenta con sellos de suspensión de actividades** con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2721/2017 por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----

En este sentido, se notificó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, la Opinión Técnica PAOT-2017-959-DEDPOT-642 de fecha 28 de agosto de 2017, a fin de que sea considerada para el procedimiento administrativo número INVEADF/OV/DUYUS/2721/2017, así también valore la demolición del nivel excedente; mediante oficio INVEADF/CJSL/DCEI/1598/2017, el Director de lo Consultivo y Enlace Institucional de dicho Instituto informó que el procedimiento se encuentra en substanciación. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación existente en el predio objeto de investigación, **rebasa en 1 nivel la zonificación** conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, sin que cuente con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifique 4 niveles. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2721/2017 conforme a derecho, imponer como sanción la clausura de la obra; así también **valorar la demolición del nivel excedente** del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----



**Expediente: PAOT-2017-IO-101-SOT-90
Y acumulado PAOT-2017-2999-SOT-1219**

2.- En materia de Construcción (obra nueva) y obstrucción a la vía pública.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción delimitada con tapiales metálicos, conformada por 5 cuerpos constructivos de 4 niveles cada uno y un semisótano, se observó letrero que refiere los datos de "Licencia de Construcción Tipo B número RBJB-0413-16, con registro del 13 de diciembre de 2016 al 13 de diciembre de 2019". -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral "BANCO VE POR MAS" Sociedad Anónima, titular del predio ubicado en Bartolache número 1832, aportó diversas documentales, entre las que se encuentran el Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio FBJ-0413-16, planos arquitectónicos del proyecto constructivo, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0831 de fecha 30 de mayo de 2016. -----

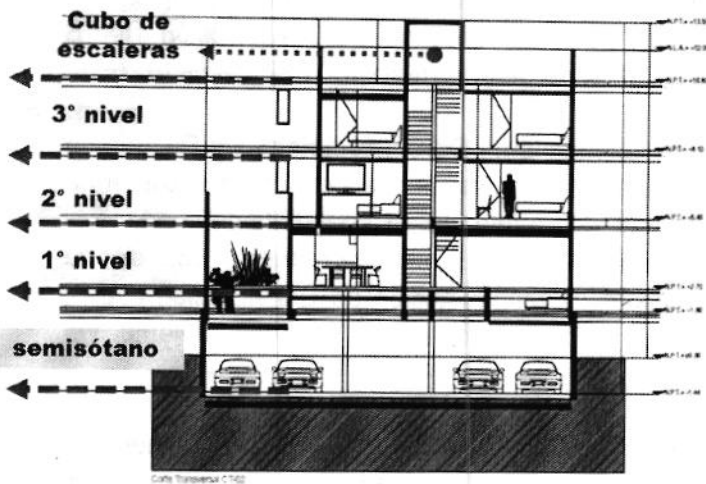
A fin de corroborar las documentales antes citadas, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, enviar los antecedentes que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; por lo que mediante oficio UDMLEC/1627/2017 de fecha 28 de agosto de 2017, envió los siguientes documentos: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio FBJ-0413-16, número RBJB-0413-16 con vigencia al 12 de diciembre de 2019, para obra nueva de 5 viviendas, en 3 niveles, con una superficie máxima de construcción 1,448.74m² de los cuales, 999.43m² es superficie sobre nivel de banqueta). -----
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico para 5 departamentos. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0831 de fecha 30 de mayo de 2016. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 35173-151RIJA16 de fecha 31 de mayo de 2016, con zonificación H/3/20/B, para 5 viviendas. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un análisis con base a los planos arquitectónicos proporcionados por el representante del predio y la obra ejecutada, obteniendo que el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción tipo B, folio FBJ-0413-16, de 3 niveles, no corresponde con los 4 niveles que se desplantaron, rebasando la zonificación. -----



Expediente: PAOT-2017-IO-101-SOT-90
Y acumulado PAOT-2017-2999-SOT-1219



**Expediente: PAOT-2017-IO-101-SOT-90
Y acumulado PAOT-2017-2999-SOT-1219**

3.- Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el Ing. Mario Andrés Oñate Ocaña, con número de registro DRO-1368, Director Responsable de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva, como Director Responsable de Obra en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio FBJ-0413-16, número RBJB-0413-16, para la construcción de una obra nueva de 5 viviendas en 3 niveles, sin que el proyecto ejecutado (4 niveles) corresponda a lo registrado, por lo que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro número DRO-1368, es sujeto de alguna de las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----

A este respecto, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1368, y determinar lo que en derecho corresponda e imponer las sanciones procedentes. -----

4.- En materia ambiental (derribo de arbolado al exterior)

Derivado del reconocimiento de hechos de fecha 11 de agosto de 2017, personal adscrito a esta unidad administrativa constató la existencia de 4 individuos arbóreos en el exterior del inmueble objeto de denuncia (banqueta), de los cuales 2 de ellos se encuentran frente al acceso vehicular de la obra en construcción.-----

Al respecto, la Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial adscrita a esta Subprocuraduría realizó la Opinión Técnica PAOT-2017-878-DEDPOT-589 de fecha 10 de agosto de 2017 a fin de determinar el estado fitosanitario de los árboles, por lo que en dicho documento, se determinó que los 4 árboles son de las siguientes especies: **Colorín, Jacaranda, Acer y Trueno**, mismos que se encuentran de pie y vivos, su estructura y estado general es considerado **Bueno**, no hay presencia de plagas, enfermedades, hongos o bacterias; por lo que se recomendó realizar limpieza y restauración de copa de los 4 árboles. -----

De las documentales que aportó el apoderado legal del inmueble objeto de denuncia se cuenta con el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/006331/2017 de fecha 16 de junio de 2017, emitido por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, a



**Expediente: PAOT-2017-IO-101-SOT-90
Y acumulado PAOT-2017-2999-SOT-1219**

través del cual se autoriza el derribo de 10 árboles de los cuales 8 son al interior del predio y 2 al exterior (Colorín y Jacaranda), estos últimos, por interferir con el acceso vehicular del proyecto constructivo. -----

Lo anterior fue corroborado por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, quien informó que además de contar con el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/006331/2017 de fecha 16 de junio de 2017, también cuenta con el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/011029/2017 de fecha 06 de septiembre de 2017 en el que la citada Dirección reiteró al particular que deberá presentar en un término improrrogable de 5 días hábiles, las compensaciones derivadas del derribo de 10 individuos arbóreos, toda vez que el plazo fijado por esa Dirección General transcurrió sin que el particular se haya manifestado al respecto. -----

Posteriormente, en fecha 05 de agosto del año en curso, mediante reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, constató que sólo se llevó a cabo el derribo de la Jacaranda, dejando de pie el árbol de la especie Colorín, toda vez que no interfiere con el acceso vehicular, dicho derribo se llevó a cabo por personal certificado por la Dirección General de Bosques Urbanos y Educación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

Finalmente, en fecha 13 de octubre del año en curso, personal adscrito realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia, constatando que el individuo arbóreo de la especie Colorín continua vivo y en pie. -----

Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, requerir la restitución determinada en el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/006331/2017, toda vez que se derribaron 9 individuos arbóreos en el inmueble objeto de denuncia. -----

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 Bartolache número 1832, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Baja, una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno). -----

El inmueble cuenta con Certificado Único de Uso de Suelo folio 35173-151RIJA16 de fecha 31 de mayo de 2016, con zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Baja, una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno), superficie máxima de construcción de 1,098.02 m², para 5 viviendas. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción delimitada con tapiales metálicos, conformada por 5 cuerpos constructivos de **4 niveles cada uno y semisótano**, la cual cuenta con letrero de los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número RJB-0413-16, no se constató obstrucción a la vía pública. -----
3. De acuerdo a la Opinión Técnica número PAOT-2017-959-DEDPOT-642, la construcción objeto de denuncia **rebasa por 1 nivel la zonificación** establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, inició procedimiento de verificación administrativa en el que impuso el estado de suspensión de actividades, por lo que corresponde a dicho Instituto concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2721/2017; imponer como sanción la clausura de la obra; así también **valorar la demolición del nivel excedente** del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----
5. Los trabajos de obra nueva cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio FBJ-0413-16, número RJB-0413-16 con vigencia al 12 de diciembre de 2019, para obra nueva de 5 viviendas, **en 3 niveles**, con una superficie máxima de construcción 1,448.74m², sin embargo la obra ejecutada no se apeg a lo registrado, toda vez que **rebasa en 1 nivel** la zonificación que le establece el Programa en comento.
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva); imponer las medidas



**Expediente: PAOT-2017-IO-101-SOT-90
Y acumulado PAOT-2017-2999-SOT-1219**

de seguridad y sanciones aplicables, así también **valorar la demolición del nivel excedente** de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

7. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1368, determinar lo que en derecho corresponda e imponer las sanciones procedentes. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, **negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----
9. El predio cuenta con Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/006331/2017 de fecha 16 de junio de 2017 para el derribo de 10 individuos arbóreos (8 al interior y 2 al exterior); sin embargo se llevó a cabo el derribo de 9 individuo arbóreos. -----
10. Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad, requerir al particular la restitución determinada en el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/006331/2017, por el derribo de 9 individuos arbóreos en el inmueble objeto de denuncia. -----

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



**Expediente: PAOT-2017-IO-101-SOT-90
Y acumulado PAOT-2017-2999-SOT-1219**

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección Generales Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez , a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad, 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.-----



REMIG/IGP/MAZA



