



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-4577-SOT-985

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

16 DIC 2022

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, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-4577-SOT-985, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de septiembre de 2021, se turnó por correo electrónico a esta Subprocuraduría la denuncia a través de 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 desarrollo urbano (zonificación: niveles), impacto urbano, construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de arbolado), por los trabajos de obra que se realizan en calle Louisiana número 127, colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021 y fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información 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, 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, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.



Expediente: PAOT-2021-4577-SOT-985

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), impacto urbano, construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de arbolado), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

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: niveles) e impacto urbano.

a) Respecto a la zonificación: niveles.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes”** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, en el Programa Parcial antes citado, en el Capítulo IV. Ordenamiento Territorial, Subcapítulo 4.3 Normas de Ordenación, se encuentra la “**Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del Programa Parcial**”, la cual dispone que con el propósito de impulsar la construcción de vivienda, en los predios con zonificación H se autorizan hasta dos niveles adicionales a los que establece el multicitado Programa Parcial, únicamente para los proyectos que construyan vivienda, siempre y cuando: -----

Cumpla con un 20% adicional a las necesidades de estacionamiento que establece el Reglamento de Construcciones, y el número de niveles y el área libre se sujeten a lo siguiente: -----

Superficie del predio m ²	Número máximo de niveles	Porcentaje de área libre %
Más de 500 y hasta 750	5	30

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 20 de octubre de 2021, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada, que se observó un predio delimitado con tapiales metálicos, y al interior se observaron trabajos constructivos en etapa de cimentación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-4577-SOT-985

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 28 de octubre de 2021, una persona que se ostentó como apoderado legal del Fideicomiso 438, administrado por Banco Ve por Más, Sociedad Anónima, aportó en copia simple diversas documentales relacionadas con los trabajos constructivos que se realizan en el predio motivo de denuncia, entre las que se encuentran las siguientes:

- Formato de Expedición de Constancia de Alineamiento y/o Número oficial folio 0308, de fecha 10 de febrero de 2020, en el que se indica que el predio ubicado en calle Louisiana número 127, cuenta con una superficie de 649.92 m².
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10369-151SAMA20, con fecha de expedición 05 de octubre de 2020, que certifica la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre).

Adicionalmente, este documento refiere que conforme al Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Usos del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, con número de oficio SEDUVI/CGDU/0556/2019, de fecha 13 de junio de 2019, se determinó procedente que al predio le aplica la zonificación **H/5/30** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre).

- Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Usos del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación SEDUVI/CGDU/0556/2019, de fecha 13 de junio de 2019, emitido por la Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual se determinó procedente la aplicación de **la Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del programa Parcial**.

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el predio objeto de investigación ha emitido certificados de zonificación de uso del suelo. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, informó que para el predio en comento cuenta con 7 Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, incluido el Certificado folio 10369-151SAMA20 que aportó el particular, en el que se aplicó la Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del Programa Parcial.

Asimismo, se solicitó a la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió el Dictamen número SEDUVI/CGDU/0556/2019, de fecha 13 de junio de 2019. En respuesta, la Dirección en comento remitió copia simple del citado Dictamen, y anexó la memoria descriptiva para un proyecto de 5 niveles y semisótano, para 19 viviendas.

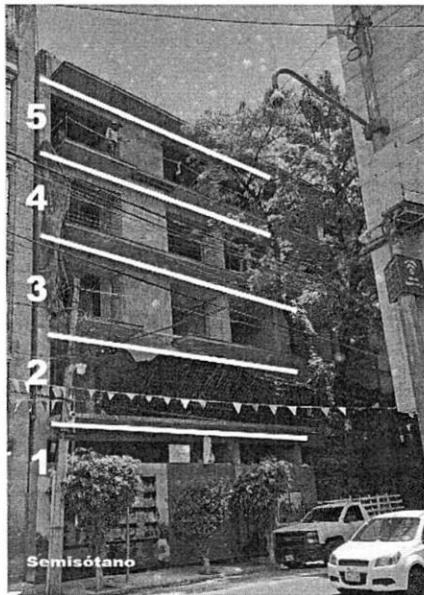


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-4577-SOT-985

Adicionalmente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 05 de julio de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada que, en el lugar objeto de denuncia, se observó una construcción de 5 niveles y semisótano, en obra negra. -----



Fuente: Reconocimiento de hechos por PAOT, 05 de julio de 2022.

Posteriormente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó otro reconocimiento de hechos el 15 de noviembre del presente año, constatando que la construcción de 5 niveles y semisótano se encuentra en etapa de acabados. ---

b) Respecto al impacto urbano.

El artículo 86 apartado A) del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que se requiere **dictamen de impacto urbano** o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, cuando se pretendan ejecutar: -----

- “(...) I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción;
- II. (...)
- III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción; y
- IV. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10. (...)”.



Expediente: PAOT-2021-4577-SOT-985

Al respecto, de acuerdo con las documentales aportadas por el particular, se advierte que en la Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0100-20, se registró un proyecto constructivo de uso habitacional, con una superficie sobre nivel de banqueta de 2,209.09 m², por lo que no se encuentra dentro de los supuestos para los proyectos que requieren tramitar un estudio de impacto urbano, por tratarse de una obra nueva para vivienda con superficie menor a los 10,000 m². -----

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Louisiana número 127, colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) conforme al **Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes”** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. Adicionalmente, cuenta con Dictamen procedente para la aplicación de la “**Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del Programa Parcial**”, que le otorga la zonificación **H/5/30** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), por lo que de acuerdo a lo constatado en los reconocimientos de hechos realizados por esta unidad administrativa, la construcción ejecutada se apegue a los niveles máximos permitidos. -----

2. En materia de construcción (obra nueva).

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para **construir** y/o ampliar, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de **registrar la Manifestación de Construcción** correspondiente. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 20 de octubre de 2021 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un predio delimitado con tapiales metálicos, que contaba con letreros con los datos de la “Licencia de construcción No. RABJB-0100-20 Tipo B, Tipo de Obra: Obra Nueva”. Al interior, se constataron trabajos de construcción de la losa de cimentación, así como el armado de trabes, observando materiales como varillas y estribos, así como personal de la obra. -----

Adicionalmente, de las documentales presentadas por la persona que se ostentó como apoderado legal del Fideicomiso 438, administrado por Banco Ve por Más, Sociedad Anónima, relacionadas con los trabajos constructivos que se realizan en el inmueble objeto de investigación, se encuentran las siguientes: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, Folio FABJ-0100-20, número RABJ-B-0100-20, con fecha de expedición 11 de diciembre de 2020, con vigencia al 11 de diciembre de 2023, para un **proyecto de obra nueva** de 5 niveles y semisótano, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta (s.n.b.) de 2,209.09 m², superficie de área libre de 211.80 m² (32.59%) y una superficie de desplante de 438.12 m² (67.41%), para **24 viviendas**. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

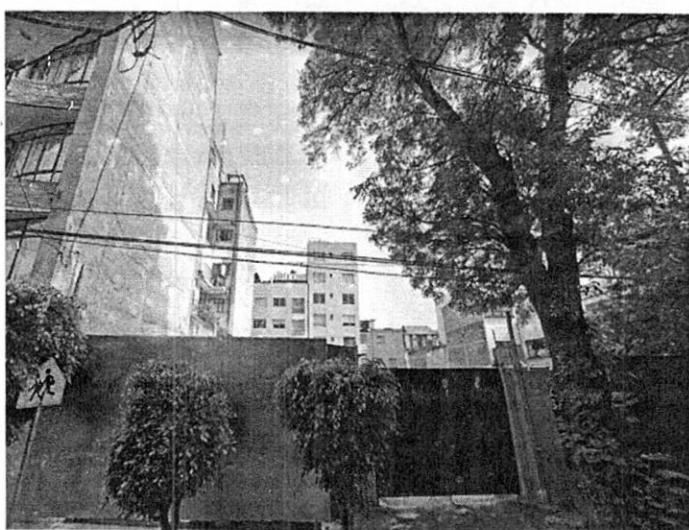
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-4577-SOT-985

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0308, de fecha 03 de marzo de 2020. -----
- Memoria descriptiva arquitectónica de una obra nueva, para un condominio habitacional con 24 departamentos en 5 niveles y estacionamiento en semisótano. -----
- Memoria técnico descriptiva de protección a colindancias para obra nueva. -----
- Estudio de mecánica de suelos. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción número RABJ-B-0100-20, folio FABJ-0100-20, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0308, Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, Planos arquitectónicos y Memoria técnico descriptiva de protección a colindancias. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción referido. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **en julio de 2021**, el predio investigado estaba delimitado con tapiales metálicos, y al interior no se observaban cuerpos constructivos; mientras que en la evidencia fotográfica obtenida durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en **noviembre de 2022**, se advierte que en el predio se construyó una obra nueva de 5 niveles y semisótano, en etapa de acabados, tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Fuente: Google Maps
Julio 2021



Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT
Noviembre 2022



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-4577-SOT-985

Respecto a la obra nueva, de acuerdo con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0100-20, enviado por la Alcaldía Benito Juárez, y con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10369-151SAMA20, que certifica la zonificación **H/5/30** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), conforme a la aplicación de la Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, se advierte que **el proyecto registrado se apega al número de niveles y superficies** (área libre, superficie de desplante y superficie máxima de construcción), tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

	Uso de suelo	Número de niveles	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 10369-151SAMA20	Habitacional	5	649.92 m ²	454.94 m ² 70% máximo	194.98 m ² 30% mínimo	2,274.72 m ²
Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FABJ-0100-20	Habitacional	5	649.92 m ²	438.12 m ² (67.41%)	211.80 m ² (32.59%)	2,209.09 m ² s.n.b.

Posteriormente, en fecha 15 de noviembre de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, constatando un inmueble de 5 niveles y semisótano, que cuenta con letrero de obra, el cual se encuentra en etapa de acabados.

Cabe señalar que, derivado de la revisión a las documentales enviadas por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, se desprende que en la Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0100-20, se registró un proyecto constructivo de obra nueva para **24 viviendas**. No obstante, como se analizó en el apartado “1. En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) e impacto urbano”, para la emisión del Dictamen SEDUVI/CGDU/0556/2019, para la aplicación de la “Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del Programa Parcial”, se presentó una memoria descriptiva para la construcción de **19 viviendas**.

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de construcción (obra nueva) que se realizan en el predio ubicado en calle Louisiana número 127, colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, cuentan con Registro de Manifestación de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-4577-SOT-985

Construcción Tipo B, folio FABJ-0100-20, para un **proyecto de obra nueva de 24 viviendas** en 5 niveles y semisótano, ante la Alcaldía Benito Juárez. -----

Corresponde 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), a efecto de corroborar que el proyecto constructivo registrado ante esa Alcaldía en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0100-20, corresponda con la obra que se ejecuta en el predio ubicado en calle Louisiana número 127, colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, **por cuanto hace al número de viviendas** y, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez corroborar, previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" folio FABJ-0100-20, corresponda con lo ejecutado, particularmente por cuanto hace al número de viviendas (24), de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -

3. En materia ambiental (derribo de arbolado).

El artículo 118 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México prevé que **para realizar** la poda, **derribo** o trasplante **de árboles se requiere de autorización previa** de la Alcaldía respectiva; y el artículo 119 de la citada Ley dispone que se equipara al derribo de árboles cualquier acto que provoque su muerte. -----

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 20 de octubre de 2021, se hizo constar mediante acta circunstanciada que, frente al predio investigado, se observaron 6 individuos arbóreos de las siguientes especies: 3 ejemplares de Ficus Benjamina, 1 ejemplar de Fresno y 2 ejemplares de Pirul del Brasil; de los cuales 5 se encontraban en buen estado fitosanitario, sin cortes o desmoches reciente; sin embargo, el fresno contaba con cancros en el tronco y en la copa se observó una poda de reducción efectuada con anterioridad. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, llevar a cabo el Dictamen Técnico en el que se determine el estado fitosanitario del fresno ubicado al exterior del predio investigado, y remitir copia del mismo. En respuesta, la Dirección Ejecutiva en comento envió copia simple del Dictamen Técnico de fecha 02 de abril de 2022, para un árbol de la especie Fresno (*Fraxinus uhdei*), en el que se recomendó, entre otros aspectos, monitorear el individuo arbóreo. -----

Cabe señalar que el particular aportó diversas documentales relacionadas con el predio objeto de investigación, entre las que se encuentran las siguientes: -----



Expediente: PAOT-2021-4577-SOT-985

- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 0472-DCA, de fecha 14 de diciembre de 2020, en la que se registró, entre otros aspectos, la existencia de 6 individuos arbóreos ubicados al exterior del predio, de los cuales se pretende que dos sean trasplantados y reubicados y el resto (04 árboles) sean conservados. -----
- Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición en Materia de Impacto Ambiental folio 0472-DCA, de fecha 14 de diciembre de 2020. -----
- Formato de autorización de Afectación de Arbolado, de Área Verde y de Área Permeable número 000510/2020, folio 008640-2020, de fecha 14 de diciembre de 2020, para trasplantar y reubicar 2 árboles y para la afectación de 1,300 m² de área verde al exterior del predio. -----
- Dictamen Técnico Grupal de Arbolado, de fecha 26 de octubre de 2020, con reporte fotográfico y planos de levantamiento forestal, áreas verdes y permeables. -----
- Proyecto de trasplante de arbolado, programa de mantenimiento, programa calendarizado de actividades y plano de trasplante. -----

Adicionalmente, mediante correo electrónico recibido en esta Subprocuraduría en fecha 02 de febrero de 2022, la persona autorizada del Fideicomiso 438, administrado por Banco Ve por Más, Sociedad Anónima, manifestó entre otros hechos que: “(...) se llevarán a cabo la poda de 3 individuos arbóreos (...) por tanto, se solicitó de nueva cuenta (...) la aprobación de la Afectación de Arbolado, Área Verde y de Área Permeable para poder realizar las podas en comento, (...)”; aportando como medio de prueba las siguientes documentales:

- Formato de solicitud de Afectación de Arbolado, de Área Verde y de Área Permeable número 0012-AAP (008640/2020), de fecha 26 de enero de 2022, para realizar la poda para 3 individuos arbóreos localizados al exterior del predio. -----
- Cedula de Notificación del Formato de Afectación de Arbolado, de Área Verde y de Área Permeable folio 226/22, de fecha 26 de enero de 2022. -----
- Escrito de solicitud de permiso para tratamiento de poda de árboles, folio 0472-DCA, con sello de recibido de fecha 26 de enero de 2022. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si para el predio en comento cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, Plan de manejo de Residuos de la Construcción y Demolición en Materia de Impacto Ambiental y con Solicitudes para Afectación de Arbolado, de Área Verde y de Área Permeable. En respuesta, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental y Riesgo adscrita a esa Dirección General, informó que para el predio en comento cuenta con las documentales presentadas por el particular. -----

En este sentido, con la finalidad de contar con mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **hasta julio de 2021**, frente al predio investigado había seis individuos arbóreos; posteriormente, en los reconocimientos de hechos realizados por



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

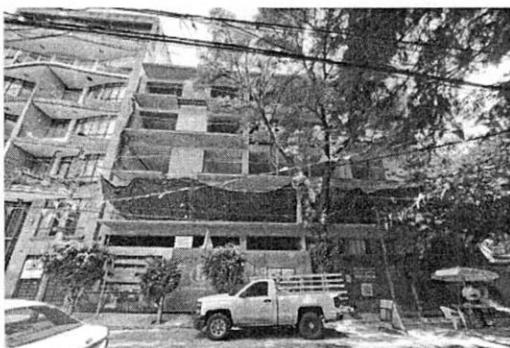
Expediente: PAOT-2021-4577-SOT-985

esta unidad administrativa en **julio y noviembre de 2022**, se advierte que se conservaron los 6 individuos arbóreos, tal y como se observa en las siguientes imágenes:



Julio 2021

Fuente: Google Maps



Julio 2022

Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT



Noviembre 2022

De lo antes expuesto, se concluye que no se constató derribo de arbolado frente al predio ubicado en calle Louisiana número 127, colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez; sin embargo, se llevó a cabo la poda de un individuo arbóreo de la especie Fresno, la cual contó con autorización de Afectación de Arbolado, de Área Verde y de Área Permeable folio 0012-AAP (008640/2020), emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.

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, 85 fracción X y 89 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

- Al predio ubicado en calle Louisiana número 127, colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre), conforme al **Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes”** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.



Expediente: PAOT-2021-4577-SOT-985

Cuenta con Dictamen procedente número SEDUVI/CGDU/0556/2019, para la aplicación de la “**Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del Programa Parcial**”, que le otorga la zonificación H/5/30 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una obra nueva de 5 niveles y semisótano, la cual cuenta con letrero con los datos del registro de manifestación de construcción. -----
3. Los trabajos constructivos no requieren de Estudio de Impacto Urbano ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por tratarse de una obra nueva para vivienda con superficie menor a los 10,000 m², de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
4. Los trabajos de construcción (obra nueva) cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RABJ-B-0100-20, folio FABJ-0100-20, para el **proyecto de obra nueva** de 5 niveles y semisótano, con una superficie de construcción de 2,209.09 m² s.n.b., superficie de área libre de 211.80 m² (32.59%) y una superficie de desplante de 438.12 m² (67.41%), para **24 viviendas**. -----
5. Se advierte una discrepancia respecto del número de viviendas registradas en la manifestación de construcción que obra en los archivos de la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez (24) y de las viviendas referidas en la memoria descriptiva presentada por el particular para la emisión del Dictamen para la aplicación de la “Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del Programa Parcial” (19). -----
6. Corresponde 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), a efecto de corroborar que el proyecto constructivo registrado ante esa Alcaldía en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0100-20, corresponda con la obra que se ejecuta en el predio ubicado en calle Louisiana número 127, colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, por cuanto hace al número de viviendas y, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez corroborar, previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo “B” folio FABJ-0100-20, corresponda con lo ejecutado, particularmente por cuanto hace al número de viviendas (24), de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-4577-SOT-985

8. En materia ambiental, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató derribo de arbolado; aunado a que el particular solicitó autorización de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para la poda de un individuo arbóreo de la especie Fresno, conservando los 6 individuos arbóreos localizados al exterior del predio investigado. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

----- R E S U E L V E -----

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, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos, ambas 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ACH/MAZA