



Expediente: PAOT-2019-2297-SOT-985

## 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 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-2019-2297-SOT-985, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 07 de junio 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, 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 ambiental (derribo de arbolado), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Avenida Cuauhtémoc número 862, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de junio de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y 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, IV, 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.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como es: la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas, morales de carácter público o privado, autoridades, y en general todos aquellos que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México).

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



**Expediente: PAOT-2019-2297-SOT-985**

**1. 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.

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en fechas 19 de junio y 09 de julio de 2019 por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el lugar objeto de investigación se constató un inmueble preexistente de cuatro niveles, en el que se realizó una ampliación consistente en la construcción reciente de un quinto nivel, el cual se encontraba cubierto con malla sombra; en el resto del inmueble se observó que se realizaron trabajos recientes de remodelación, como cambio de acabados y aplicación de pintura.

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario y/o poseedor del predio investigado, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 16 de julio de 2019, una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral TOROS NEZA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, aportó en copia simple varias documentales, entre las que se encuentran las siguientes:

1. Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio 3192, con vigencia del 06 de septiembre de 2018 al 31 de octubre de 2018, para trabajos de reposición y reparación de acabados de la construcción y demolición de 20 m<sup>2</sup> de barda de enfrente.
2. Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio ABJ-0398, con vigencia del 08 de noviembre de 2018 al 31 de diciembre de 2018, para trabajos de reposición y reparación de acabados de la construcción de la barda o fachada de enfrente, sin afectar elementos estructurales.
3. Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio 0025, con vigencia del 08 de enero de 2019 al 08 de abril de 2019, para trabajos de reposición y reparación de acabados de la construcción de la barda o fachada de enfrente, sin afectar elementos estructurales.
4. Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio 1291, con vigencia del 11 de abril de 2019 al 09 de julio de 2019, para trabajos de reposición y reparación de acabados de la construcción de la barda o fachada de enfrente, sin afectar elementos estructurales.



Expediente: PAOT-2019-2297-SOT-985

5. Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio 2665, con vigencia del 12 de julio de 2019 al 12 de octubre de 2019, para trabajos de reposición y reparación de acabados de la construcción de la barda o fachada de enfrente, sin afectar elementos estructurales. -----
6. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 2042-151TKLE9D, con fecha de expedición 16 de enero de 2019, que certifica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno); asimismo, certifica que al predio investigado le aplica la zonificación **HM/8/20/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc, O-P de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco. -----

Adicionalmente, 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 antecedente de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General en comento, informó que en sus archivos cuenta con los Avisos de realización de obras que no requiere manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folios 3192, ABJ-0398, 0025 y 1291; y anexó copia simple de dichas documentales. -

Cabe mencionar que a fin de corroborar las documentales aportadas por el particular, se giró un oficio a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, mediante el cual se solicitó informar si cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio 2665, con vigencia del 12 de julio de 2019 al 12 de octubre de 2019. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General remitió copia simple de dicha documental. -----

Ahora bien, a fin de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con la herramienta Google Maps, advirtiendo que hasta diciembre de 2018 el inmueble investigado era de 4 niveles, mientras que para junio de 2019 se observan los trabajos de ampliación del quinto nivel con estructura metálica. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación) para el predio investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. En respuesta, la Dirección de Verificación adscrita a la Dirección General en comento informó que ejecutó la orden de visita de verificación con número DV/OV/632/2019. Posteriormente, dicha Dirección remitió copia simple del soporte documental del procedimiento con número DV/OV/632/2019, informando que emitió resolución administrativa en la cual se determinó imponer una sanción económica, en virtud de que el particular no atendió la diligencia. -----



Expediente: PAOT-2019-2297-SOT-985

Ahora bien, toda vez que entre las documentales aportadas por la Dirección de Verificación de la Alcaldía Benito Juárez, se advierte el Informe de inejecución de fecha 12 de julio de 2019, en el que se hace constar que hubo oposición por parte del particular y por lo tanto no se tuvo acceso al predio investigado, y considerando que la Dirección de Desarrollo Urbano informó a esta Subprocuraduría que para el predio que nos ocupa únicamente cuenta con Avisos de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, se desprende que los trabajos de ampliación del quinto nivel realizados en el predio investigado no contaron con el registro de manifestación de construcción correspondiente, por lo que se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez instrumentar una nueva visita de verificación en materia de construcción (ampliación) para el predio investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo una consulta en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX), de la que se desprende que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno); asimismo, le aplica la zonificación **HM/8/20/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc, O-P de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 2042-151TKLE9D, con fecha de expedición 16 de enero de 2019. En respuesta, la Dirección del Registro de los Planes y Programas adscrita a la Dirección General en comento envió copia simple de dicha documental. -----

Posteriormente, en fecha 28 de febrero de 2020, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el predio objeto de investigación, constatando que los trabajos de ampliación del quinto nivel han concluido, y que además se realizó la construcción de un sexto nivel, la cual se encuentra concluida y remetida respecto del alineamiento del predio. -----

De lo antes expuesto, se concluye que en el predio ubicado en Avenida Cuauhtémoc número 862, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Cuauhtémoc se realizaron trabajos de remodelación que contaron con los Avisos de realización de obras que no requiere manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folios 3192, ABJ-0398, 0025, 1291 y 2665 ante la Alcaldía Benito Juárez; así como trabajos de construcción (ampliación) de un quinto y sexto nivel, los cuales no contaron con registro de manifestación de construcción, en contravención con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2019-2297-SOT-985

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar una nueva visita de verificación en materia de construcción (ampliación) para el predio investigado, por la construcción de un quinto y sexto nivel realizada sin contar con el registro de manifestación correspondiente, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; enviando a esta Subprocuraduría copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita.

**2. En materia ambiental (derribo de arbolado).**

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 09 de julio de 2019, se constató que frente al predio investigado se encuentra un individuo arbóreo que presenta cortes en su copa; sin observar afectaciones en su tronco ni tocones.

Por otra parte, mediante escrito ingresado a esta Procuraduría en fecha 16 de julio de 2019, la persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral TOROS NEZA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, manifestó que “(...) sin recordar la fecha exacta, un día entre semana en la última quincena del mes de junio del año en curso aproximadamente al medio día se presentaron en la avenida Cuauhtémoc (...) varias personas que vestían chaleco color amarillo con naranja y logotipo del gobierno, a podar todos los árboles y arbustos que se encontraban en la banqueta de la avenida mencionada, siendo al parecer de algún programa o jornada de limpia gubernamental (...)”.

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez informar si emitió Autorización para poda del árbol ubicado al exterior del predio investigado y remitir copia acompañada del dictamen respectivo o, en caso contrario, solicitar al área técnica llevar a cabo dictamen técnico en el que se determine el estado fitosanitario de dicho individuo arbóreo; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.

Posteriormente, en fecha 28 de febrero de 2020, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el predio objeto de investigación, constatando que el individuo arbóreo ubicado al exterior continúa de pie y sin afectaciones.

De lo antes expuesto, se concluye que al exterior del predio ubicado en Avenida Cuauhtémoc número 862, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Cuauhtémoc, se realizaron cortes a un individuo arbóreo, por lo que corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez remitir copia de la autorización para poda con su dictamen respectivo o, en caso contrario, solicitar al área técnica llevar a cabo dictamen técnico en el que se determine el estado fitosanitario de dicho individuo arbóreo.



**Expediente: PAOT-2019-2297-SOT-985**

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

1. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Avenida Cuauhtémoc número 862, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Cuauhtémoc, se constató un inmueble preexistente de cuatro niveles en el que se realizaron trabajos de remodelación y de ampliación de un quinto y sexto nivel.
2. Los trabajos de remodelación contaron con los Avisos de realización de obras que no requiere manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folios 3192, ABJ-0398, 0025, 1291 y 2665 ante la Alcaldía Benito Juárez.
3. Los trabajos de construcción (ampliación) de un quinto y sexto nivel no contaron con registro de manifestación de construcción, en contravención con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar una nueva visita de verificación en materia de construcción (ampliación) para el predio investigado, por la construcción de un quinto y sexto nivel realizada sin contar con el registro de manifestación correspondiente, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; enviando a esta Subprocuraduría copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita.
5. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se observó que al exterior del predio investigado se encuentra un individuo arbóreo que presentaba cortes en su copa, sin constatar afectaciones en su tronco, el cual a la fecha de emisión de la presente continúa de pie y sin afectaciones.
6. Corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, remitir copia de la autorización para poda del individuo arbóreo ubicado al exterior del predio investigado con su dictamen respectivo o, en caso contrario, solicitar al área técnica llevar a cabo dictamen técnico en el que se determine el estado fitosanitario de dicho individuo arbóreo.



**Expediente: PAOT-2019-2297-SOT-985**

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 Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de 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