



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 SEP 2021

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 fracción XXI y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-645-SOT-257, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de febrero 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), esto en el predio ubicado en Calle Texas número 25, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de febrero de 2019.-----

Para la atención de la denuncia presentada, 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 85 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se denunciaron presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado). No obstante, derivado de las investigaciones realizadas a cargo de esta Subprocuraduría se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo que se realizó el estudio correspondiente de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como lo son: el Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, ambos de 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).

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



EXPEDIENTE: PAOT-2019-645-SOT-257

Benito Juárez, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles de altura máximo y 20 % de área libre). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de cinco niveles, totalmente terminado y deshabitado. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario y/o poseedor del inmueble ubicado en Calle Texas número 25, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez. -----

Al respecto, una persona quien se ostentó como apoderada legal de la propietaria del inmueble, mediante escrito de fecha 21 de enero de 2019, recibido en esta Subprocuraduría el 22 de marzo de 2019 realizó diversas manifestaciones y aportó como prueba en copia simple las siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación y de Uso de Suelo con número de folio 15803-151OLJO18 con fecha de expedición el 22 de marzo de 2018, en el cual certifica que le corresponde la zonificación **H/5/30** (Habitacional, 5 niveles de altura máximo y 30 % de área libre), la **Norma para Impulsar la Construcción de Vivienda en la zona del Programa Parcial** de Desarrollo Urbano vigente para las colonias **Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----
- Dictamen de aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0287/2016 con número de folio 7070-301ARLU18. -

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 15803-151OLJO18 de fecha 22 de marzo de 2018, en el cual certifica que de conformidad con el Dictamen de aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0287/2016 con número de folio 7070-301ARLU18, al predio le aplica la zonificación **H/5/30** (Habitacional, 5 niveles de altura máximo y 30 % de área libre), 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. -----

Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría la entonces Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que mediante oficio SEDUVI/CDAU/DGDU/0287/2018 de fecha 09 de marzo de 2018, emitió Dictamen procedente con número de folio 7070-301ARLU18 para la aplicación de la **Norma para Impulsar la Construcción de Vivienda en la zona del Programa Parcial** de Desarrollo Urbano vigente para las colonias **Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Ahora bien, la Norma para Impulsar la Construcción de vivienda en la zona del Programa Parcial establece que "(...) Con el propósito de impulsar la construcción de vivienda, en los predios con zonificación **H**, se autoriza hasta dos niveles adicionales a los que establece en este Programa Parcial, únicamente para los proyectos que construyan vivienda, siempre y cuando:

- Cumpla con 20 % adicional a las necesidades de estacionamiento que establece el Reglamento de Construcciones.
- **El número de niveles y el área libre se sujetará a lo que indica el siguiente cuadro:**



EXPEDIENTE: PAOT-2019-645-SOT-257

Superficie del predio m ²	Número máximo de niveles	Porcentaje de área libre %
Hasta 250	Es el indicado en el Plano de Zonificación	
Más de 250 y hasta 500	4	30
Más de 500 y hasta 750	5	30
Más de 750 y hasta 1000	6	35

(...)",

En razón de lo anterior, de conformidad con la zonificación aplicable al predio, se permite lo siguiente:-

Uso	Niveles	Superficie Del predio	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas
		m ²	m ²	m ²	m ²	
Habitacional	5	626	187.80	438.20	2,191	Lo que indique el proyecto

Zonificación aplicable para el predio investigado.

De lo antes expuesto, se concluye que el predio ubicado en Calle Texas número 25, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, cuenta con Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación y Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo, en los cuales se determina que le aplica la zonificación **H/5/30 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción y 30 % de área libre)**, que le concede la **Norma para Impulsar la Construcción de Vivienda en la zona del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.** -----

2.- En materia de construcción (obra nueva).

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en etapa de obra blanca el que en su interior se realizaron trabajos de acabos, se constató lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción. Posteriormente, en los últimos reconocimientos de hechos se constató el inmueble totalmente acabado y deshabitado. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario y/o poseedor del inmueble ubicado en Calle Texas número 25, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez. -----

Al respecto, una persona quien se ostentó como apoderada legal de la propietaria del inmueble, mediante escrito de fecha 21 de enero de 2019, recibido en esta Subprocuraduría el 22 de marzo de 2019, realizó diversas manifestaciones y aportó como prueba en copia simple las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva, de fecha 13 de octubre de 2017, con número de registro FBJ-0296-17; con vigencia al 13 de octubre de 2020. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-645-SOT-257

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 1444. -----
- Planos arquitectónicos. -----
- Aviso de Terminación de obra con folio FBJ-0540-2018 de fecha 20 de agosto de 2018. -----
- Solicitud de Autorización de Uso y Ocupación con número de folio FBJ-0540-18 ingresada en la Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez en fecha 30 de agosto de 2018. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente abierto con motivo del Registro de Manifestación de Construcción con folio FBJ-0296-17, en la Alcaldía Benito Juárez, del cual se obtuvieron las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva, de fecha 13 de octubre de 2017, con número de registro FBJ-0296-17; con vigencia al 13 de octubre de 2020. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 1444. -----
- Memoria descriptiva arquitectónica. -----
- Planos arquitectónicos. -----
- Proyecto de protección a colindancias. -----
- Aviso de Terminación de obra con folio FBJ-0540-2018 de fecha 20 de agosto de 2018. -----

Del análisis de las documentales referidas se desprende que el proyecto consiste en la edificación de un cuerpo constructivo en 5 niveles para 18 viviendas; en una superficie del predio de 626 m²; área libre de 187.80 m²; con un área de desplante de 438.20 m²; y una superficie cuantificable de 2,191 m², lo cual se traduce en lo siguiente: -----

	Uso	Niveles	Superficie Del predio	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie cuantificable	Número de viviendas
			m ²	m ²	m ²	m ²	
PPDU Benito Juárez Norma para Impulsar la Construcción de Vivienda	Habitacional	5	626	187.80	438.20	2,191	Lo que indique el proyecto
RMC	Habitacional	5	626	187.80	438.20	2,191	18
Memoria descriptiva	Habitacional	5	626	187.80	438.20	2,191	18
Planos arquitectónicos	Habitacional	5	626	187.80	438.20	2.191	18

De lo anterior se advierte que el proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción se adecua a lo permitido en la zonificación aplicable, por cuanto hace a la densidad e intensidad de construcción, así como al área libre y superficie máxima de construcción permitida. -----

Posteriormente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una segunda consulta de expediente abierto con motivo a la Solicitud de Autorización de Uso y Ocupación con número de folio FBJ-0540-18, ingresada en la Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez, mediante el oficio número de oficio UDMLEC/1709/2018 de fecha 06 de septiembre de 2018, previno al representante legal de la propietaria del inmueble, en el cual requirió que ingresara un escrito en Ventanilla Única dentro de los



EXPEDIENTE: PAOT-2019-645-SOT-257

cinco días hábiles siguientes a partir de su notificación a efecto de que señale fecha para que dicha Unidad Administrativa realice una inspección ocular al inmueble objeto de análisis, sin embargo, no desahogó dicho requerimiento, en consecuencia esa Unidad Administrativa emitió Acuerdo de Caducidad de Trámite de fecha 09 de abril de 2019, en el cual decretó la caducidad de dicho Procedimiento Administrativo. En razón de lo anterior, dicha solicitud se tuvo como no presentada. ----

En conclusión, el proyecto constructivo que se ejecuta cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con Folio FBJ-0296-17, con vigencia al 13 de octubre de 2020 al amparo de del Certificado Único de Zonificación y del Uso de Suelo con número de folio 15803-151OLJO18 de fecha 22 de marzo de 2018, para la edificación de un cuerpo constructivo en 5 niveles para 18 viviendas; en una superficie del predio de 626 m²; área libre de 187.80 m² y una superficie cuantificable de 2,191 m², el cual se encuentra acorde a la zonificación aplicable. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que el proyecto ejecutado se adecue a lo registrado en la Manifestación de Construcción con folio FBJ-0296-17 y cumpla con lo establecido en el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo y las disposiciones y restricciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 70 y 76 del mismo ordenamiento. -----

3.- En materia ambiental (derribo de arbolado).

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron tres individuos arbóreos en la banqueta frente del predio, a los cuales se le cortaron las ramas, se constataron daños mecánicos, así como el cinchamiento en uno de ellos, asimismo, se constataron las raíces de los árboles expuestas. -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, emitió Opinión Técnica con número de folio PAOT-2019-324-DEDPOT-215 de fecha 08 de abril de 2019, en la que se determinó lo siguiente:-----

*"(...) Se diagnosticaron 3 árboles pertenecientes a una especie: **Erythrina coralloides (Colorín)***

- Los 3 árboles se encuentran de pie y vivos.*
- En cuanto a la estructura los tres árboles son Susceptibles de mejora ya que sufrieron desmoches anteriormente, el estado general presente es Declinante incipiente y ninguno de los árboles presenta plaga, hongo o enfermedad que afecte la estructura general.*
- En lo que respecta del manejo se recomienda realizar un cajete para liberar raíces que fueron compactadas, proporcionar suelo natural con nutrientes, riesgo y mantenimiento continuo, para el método de poda en los tres árboles se recomienda restauración de copa, para el mejoramiento de la estructura y apariencia de los mismos.*
- Todo trabajo de poda deberá contar previamente con la autorización de la Delegación respectiva e ir acompañado por un dictamen técnico elaborado por personal debidamente capacitado y acreditado bajo el procedimiento de la Secretaría de Medio Ambiente establezca y bajo los procedimientos técnicos que se describen en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2015 aplicable (...)"* -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-645-SOT-257

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario y/o poseedor del inmueble ubicado en Calle Texas número 25, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez. -----

Al respecto, una persona quien se ostentó como apoderada legal de la propietaria del inmueble, mediante escrito de fecha 21 de enero de 2019, recibido en esta Subprocuraduría el 22 de marzo de 2019 realizó diversas manifestaciones y aportó como prueba en copia simple las siguientes documentales: -----

- Oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/14880/2018 de fecha 22 de octubre de 2018, en el cual se exhibe el dictamen técnico para el trasplante de dos individuos arbóreos que se encuentran frente al inmueble objeto de investigación. -----
- Oficio con número de folio 0068/2018 de fecha 26 de abril de 2018, emitido por la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, en el cual se autoriza la poda de tres individuos arbóreos que se encuentran frente al inmueble denunciado. -----

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que mediante oficio 0068/2018 de fecha 26 de abril de 2018 emitió Autorización para la poda de tres individuos. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia visita de inspección por derribo de arbolado (afectación que pudiera provocar su muerte) en términos del artículo 120 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, sin que a la fecha de la emisión de la presente se tenga respuesta. -----

Posteriormente, en los últimos reconocimientos hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constaron tres individuos arbóreos de pie y en buen estado frente al inmueble objeto de análisis, tal y como se puede observar en la siguiente imagen: -----



Imagen: Reconocimiento de hechos de fecha 17 de marzo de 2020.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-645-SOT-257

disposiciones y restricciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

6. Respecto del arbolado, derivado de los reconocimientos de hechos y de las documentales con que se cuenta, se constató el trasplante de dos árboles afectaciones a los cuales se le cortaron las ramas, se constataron daños mecánicos, así como el cinchamiento en uno de ellos, asimismo, se constataron las raíces de los árboles expuestas; no obstante durante los últimos reconocimientos de hechos se constataron los árboles en pie y en buen estado.-----
7. La Alcaldía Benito Juárez y la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México emitieron autorización para el trasplante de dos árboles y poda de tres, sin embargo, dichos arboles sufrieron afectaciones. -----
8. Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente informar sobre la ejecución de la visita de inspección en materia de arbolado solicitada, así como las medidas y sanciones que haya impuesto al respecto. -----

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. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, 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/WPB/EARG



De las documentales que obran en el expediente y de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se advierte que los tres árboles que se ubican en frente del inmueble cuentan con autorización para la poda y trasplante por parte de la Alcaldía Benito Juárez y la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México. No obstante, dichos árboles sufrieron afectación toda vez que se les cortaron las ramas, se constataron daños mecánicos, así como el cinchamiento en uno de ellos, asimismo se constataron las raíces de los árboles expuestas, contaron con Autorización para poda.

Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente ejecutar la visita de inspección en materia de arbolado solicitada, así como determinar lo que a derecho procedan. -----

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 Texas número 25, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20 (Habitacional, 3 niveles de altura máximo y 20 % de área libre)**, asimismo le aplica la **Norma para Impulsar la Construcción de Vivienda** la cual le concede la zonificación **H/5/30 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción y 30 % de área libre)**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para las colonias "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de cinco niveles, totalmente construido y actualmente con indicios de habitabilidad (cortinas).-----
3. Cuenta con Certificado Único de Zonificación y del Uso de Suelo con número de folio 15803-1510LJO18 de fecha 22 de marzo de 2018, emitido con base al Dictamen de aplicación de la Normatividad de Uso o de las Normas Generales de Ordenación en el que determina que le aplica la **Norma para Impulsar la Construcción de Vivienda**. -----
4. El proyecto constructivo cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con Folio FBJ-0296-17, con vigencia del 13 de octubre de 2017 al 13 de octubre de 2020, para la edificación de un cuerpo constructivo en 5 niveles; para 18 viviendas, en una superficie del predio de 626 m²; área libre de 187.80 m² y una superficie cuantificable de 2,191 m², el cual se encuentra acorde a la zonificación aplicable.-----
5. Toda vez que el inmueble se encuentra habitado, la Alcaldía Benito Juárez debió previo a haber otorgado Autorización de Uso y Ocupación, corrobora que el proyecto ejecutado se adecuara a lo registrado en la Manifestación de Construcción con folio FBJ-0296-17 y cumpliera con lo establecido en el que el Certificado Único de Zonificación y del Uso de Suelo y las disposiciones y restricciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 70 y 76 del mismo ordenamiento y las