



**Expediente: PAOT-2014-3141-SOT-1388 y
acumulado PAOT-2015-086-SOT-17**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 MAY 2016

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-3141-SOT-1388 y acumulado PAOT-2015-086-SOT-17, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de noviembre de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública 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 de construcción y afectación de arbolado por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Orinoco número 43, esquina con calle Normandía, Colonia Zacahuitzco, Delegación Benito Juárez. -----

Asimismo, con fecha 6 de enero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción, afectación de arbolado e impacto ambiental, por las obras que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calle Orinoco número 43, Colonia Zacahuitzco, Delegación Benito Juárez, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 11 de diciembre de 2014 y 20 de enero de 2015. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos 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 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, afectación de arbolado e impacto ambiental, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2012. -----

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 **H4/20/Z** (Habitacional 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z), asimismo por





**Expediente: PAOT-2014-3141-SOT-1388 y
acumulado PAOT-2015-086-SOT-17**

localizarse dentro de un **Polígono de Actuación referente a las Áreas con Potencial de Reciclamiento** le aplica la zonificación **H6/30** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). -----

De conformidad con la **Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México**, el **reciclamiento** es el proceso de desarrollo urbano que tiene por objeto recualificar, regenerar y revitalizar zonas específicas de la Ciudad de México. -----

Al respecto, de conformidad con el artículo 50 de la **Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México**, establece que dentro de las **áreas de actuación**, podrán establecerse polígonos de actuación, ajustándose a los Programas y a las determinaciones de los órganos centrales de la Administración Pública que resulten competente conforme a la citada Ley; situación por la que, aplica a las áreas con potencial de reciclamiento. -----

Por lo anterior, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 06 de mayo de 2005, en su apartado IV. **Ordenamiento Territorial, numeral 4.2** referente a las **Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento**, como aquellas áreas y/o corredores urbanos que a pesar de contar con servicios básicos de infraestructura y accesibilidad presentan grados importantes de deterioro en su tejido urbano o bajo aprovechamiento de su potencial de uso o alturas y que podrían ofrecer mejores condiciones de rentabilidad; estableciéndose como tales a las colonias, entre otras, la colonia Zacahuitzco. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles conformada por 2 torres de departamentos. Observando que el inmueble se encuentra ocupado en su totalidad. -----

De acuerdo a la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número. **33892-151JICA13**, de fecha 14 de noviembre de 2013, en el cual certifica la zonificación con Potencial de Reciclamiento (H/6/30), en el que señala una superficie máxima de construcción de **2891.70 m²** y para la construcción de **35 viviendas**, de acuerdo con la superficie total del predio. -----

Para corroborar lo anterior, se llevó a cabo la revisión y análisis de la Manifestación de Construcción y del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de los cuales las superficies de construcción y los aprovechamientos se describen a continuación: -----

Zonificación primaria de conformidad con el PDDU Benito Juárez: H/4/20/Z	Zonificación por ubicarse en colonia con Potencial de Reciclamiento otorgada por el PDDU de Benito Juárez y el CUZUS Folio:33892-151JICA13 H/6/30
$COS=1-0.20=0.80$ $0.80 \times 688.50=55.80 \text{ m}^2$ $CUS=0.80 \times 4=3.2$ $3.2 \times 688.5=2203 \text{ m}^2$ $2203/60=36.8=37 \text{ viviendas}$	$COS=1-0.30=0.70$ $0.70 \times 688.50=481.95 \text{ m}^2$ $CUS=0.70 \times 6=4.2$ $4.2 \times 688.50=2891.70 \text{ m}^2$ $2891.70/60=48 \text{ viviendas}$

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que se registró un proyecto consistente en **6 niveles para 30 viviendas**, el cual se apeg a señalado en el Certificado





**Expediente: PAOT-2014-3141-SOT-1388 y
acumulado PAOT-2015-086-SOT-17**

Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número **33892-151JICA13**, toda vez que certifica el aprovechamiento **para la edificación de 35 viviendas**.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva)

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de un inmueble conformado por 2 torres de departamentales de 6 niveles, la cual se encuentra terminada y ocupada en su totalidad.-----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la obra cuenta con **Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" Folio FBJ-0168-14**, para la construcción de un inmueble de **6 niveles para 30 viviendas**, en una superficie del predio de 688.50 m², superficie de desplante de 475.58 m², superficie total por construir 3028.08 m² y un área libre de 212.92 m² (30.93%).-----

De acuerdo a la documentación otorgada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, el proyecto del inmueble conto con la aprobación al Proyecto del Sistema Alternativo de Aprovechamiento Pluvial con número de Oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1043033/2014, de fecha 14 de agosto de 2014. Así mismo, cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México con No. de oficio SACMEX F-0774/14 DESU/1036017/2014, de fecha 08 de julio de 2014.-----

Asimismo del análisis del Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos, se presume que el proyecto rebasa en **136.38 m²** la superficie máxima de construcción permitida por el Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo, que es de **2891.70 m²**, toda vez que en la memoria descriptiva, los planos arquitectónicos y lo registrado en la manifestación de construcción es de **3028.08 m²**.-----

Cabe señalar que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, llevó a cabo visita de verificación administrativa en materia de construcción y protección civil, con número de expediente CV/OV/718/2014, el cual se encuentra en fase de calificación y por tanto en vía de emitir resolución administrativa; por lo anterior, corresponde a dicha Dirección General, concluir el procedimiento de referencia, y enviar a esta Entidad la resolución administrativa emitida al efecto.-----

Por su parte, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, constate que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" Folio FBJ-0168-14; informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

3.- En materia ambiental (impacto ambiental y afectación de arbolado)

Cabe señalar que el predio cuenta con una Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 1075-DCA de fecha 10 de septiembre de 2014. Así mismo, cuenta con un Plan de Manejo de Residuos Sólidos para Trámites de Impacto Ambiental para llevar a cabo el retiro de los residuos de la construcción.-----

El proyecto no se encuentra en los supuestos que requieren de autorización de Impacto Ambiental, ya que el inmueble construido es de uso habitacional, con una superficie construida menor a los 10000 m² de acuerdo a lo establecido en las fracciones II y III del artículo 51 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -

Durante el primer reconocimientos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se contabilizaron 6 individuos vegetales (4 árboles y 2 arbustos); en el segundo reconocimiento se observaron únicamente 3 árboles





**Expediente: PAOT-2014-3141-SOT-1388 y
acumulado PAOT-2015-086-SOT-17**

en pie y 2 arbustos, uno de los individuos arbóreos, presentaba muestra de trabajos de poda en sus ramas que se orientaban hacia un balcón del inmueble. -----

Personal adscrito a esta Subprocuraduría, llevó a cabo la revisión en Google Maps, identificando imágenes del mes de septiembre del año 2014, en las que se observa que frente al predio objeto de investigación existían 4 árboles y 2 arbustos en pie (ver imagen 1). -----



Imagen 1: Se observa que frente al predio había 4 árboles (2, 3, 4 y 5) y 2 arbustos (1 y 6).

Derivado de una Opinión Técnica realizada por la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría en fecha 23 junio de 2015, se contabilizaron en el sitio objeto de investigación, 2 arbustos y 3 individuos arbóreos en pie, en el cual se concluyó que dos de los tres individuos arbóreos presentan un estado general bueno, recomendando realizar poda y limpieza de copa, el tercer árbol tiene un estado declinante, **por las podas inadecuadas que se le realizaron** y se recomienda realizar poda de restauración de copa. -----

En un último reconocimiento de hechos, se observó que en el predio sólo se encuentran 3 individuos arbóreos y 1 arbusto en pie (ver imagen 2 y 3). -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-3141-SOT-1388 y
acumulado PAOT-2015-086-SOT-17**



Imagen 2: Se observa que frente al predio se encuentran 3 árboles (2, 3 y 4) y 1 arbustos (1) en pie.



Imagen 3: Se observa que en donde anteriormente se encontraba un arbusto seco, ahora se encuentra un bote con cemento.

Con base en las documentales que obran en el expediente de rubro citado, enviados por parte de la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio DGSU/107/2015 de fecha 29 de enero de 2015, informó que el predio objeto de investigación: **“no cuenta con solicitud ni autorización expresa para poda, derribo o trasplante de árboles”**.

Posteriormente, la Dirección General de Servicios Urbanos, informó que el predio cuenta con una autorización con número de folio 161/2015, de fecha 29 de junio de 2015, para la **poda de un individuo arbóreo**, específicamente las ramas que dan hacia el domicilio y arroyo vehicular.

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de Benito Juárez, implementar acciones de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al medio ambiente en el sitio objeto de la denuncia, por **el derribo de un individuo arbóreo de nombre común casuarina** y la realización de una poda mal ejecutada en uno de los árboles de nombre común Pimentero Brasileño, sin tener las autorizaciones





**Expediente: PAOT-2014-3141-SOT-1388 y
acumulado PAOT-2015-086-SOT-17**

requeridas para el momento de la ejecución de los trabajos; así también se llevó a cabo el retiro de un arbusto seco de la jardinera frente al inmueble objeto de investigación. -----

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 del Distrito Federal, 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 Orinoco número 43, Colonia Zacahuitzco, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación, le corresponde la zonificación **H 4/20/Z** (Habitacional 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente; asimismo por localizarse dentro de un Polígono de Actuación referente a las Áreas con Potencial de Reciclamiento le aplica la zonificación **H/6/30** (Habitacional, 6 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre). -----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número **33892-151JICA13**, de fecha 14 de noviembre de 2013, en el cual certifica una superficie máxima de construcción de **2891.70 m²** y la construcción de **35 viviendas**. -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de un inmueble conformado por 2 torres de departamentos de 6 niveles, actualmente habitado; durante el último reconocimiento se observó que en el predio frente al inmueble se encuentran 3 árboles y 1 arbusto. -----
4. Los trabajos de construcción se realizaron al amparo del **Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" Folio FBJ-0168-14**, para la construcción de un inmueble de **6 niveles para 30 viviendas**, en una superficie del predio de 688.50 m², superficie de desplante de 475.58 m², superficie total por construir 3028.08 m² y un área libre de 212.92 m² (30.93%), y del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número. **33892-151JICA13**. -----
5. Del análisis y revisión de las documentales del proyecto ejecutado, se identificó que la obra rebasa en 136.38 m² la superficie máxima de construcción que le permite el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. -----
6. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentó visita de verificación administrativa en materia de construcción y protección civil, con número de expediente CV/OV/718/2014, el cual se encuentra en fase de calificación; por lo anterior, corresponde a dicha Dirección General, concluir el procedimiento de referencia, mediante la emisión de la resolución administrativa; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación acompañado del instrumento que al efecto se emita. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, constate que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-3141-SOT-1388 y
acumulado PAOT-2015-086-SOT-17**

Manifestación de Construcción Tipo "B" Folio FBJ-0168-14; informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

8. En materia ambiental, se constataron incumplimientos por el derribo de un individuo arbóreo joven de nombre común casuarina, así como la poda inadecuada de un árbol adulto de nombre común Pimentero brasileño, dichas actividades se realizaron sin contar con las autorizaciones por parte de la Dirección General de Servicios Urbanos de Benito Juárez. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, implementar acciones de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al medio ambiente en el sitio objeto de la denuncia, mediante la plantación de un individuos arbóreo en la zona circundante al predio objeto de investigación y realizar la poda de restauración del árbol desmochado, de conformidad con el artículo 120 BIS de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2012. -----

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. -----

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 del Distrito Federal. --

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación 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 por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

EMMG/SEP/H

