



**Expediente: PAOT-2018-3825-SOT-1657  
y acumulado PAOT-2019-578-SOT-232**

## **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**20 MAY. 2019**

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VII, 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-3825-SOT-1657 y acumulado PAOT-2019-578-SOT-232, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### **ANTECEDENTES**

#### **PAOT-2018-3825-SOT-1657**

Con fecha 10 de septiembre de 2018, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) en Calle Félix Cuevas número 413, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de octubre de 2018. -----

#### **PAOT-2019-578-SOT-232**

Con fecha 12 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en Calle Félix Cuevas número 413, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de marzo de 2019. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Ley de Aguas y el Reglamento de Construcciones, todos de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez vigente.-----



**Expediente: PAOT-2018-3825-SOT-1657  
y acumulado PAOT-2019-578-SOT-232**

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

### 1.- Desarrollo urbano (zonificación)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Félix Cuevas número 413, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, se constató la demolición total del inmueble preexistente, sin constatar letrero de obra con los datos de la Licencia de Construcción Especial para demolición correspondiente. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). Adicionalmente, por encontrarse en el tramo comprendido de Avenida de los Insurgentes a Calle Plutarco Elías Calles le corresponde la Norma por Vialidad Eje 7 Sur Félix Cuevas-Municipio Libre Y' – Z', que le asigna la zonificación **HO/6/20** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para vivienda y oficinas se encuentra permitido. -----

En razón de lo anterior, de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0609 el predio tiene una superficie de 126 m<sup>2</sup>, por lo que de acuerdo con la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Número de viviendas factibles
126 m <sup>2</sup>	(superficie total del terreno por 0.80) 100.80 m <sup>2</sup> equivalente al 80%	(superficie total del terreno por 0.20) 25.20 m <sup>2</sup> equivalente al 20%	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos) 604.80 m <sup>2</sup>	(superficie máxima de construcción entre 60 m <sup>2</sup> = 10.08) <b>10 viviendas en 6 niveles de altura</b>

Por lo anterior, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **HO/6/20** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, adicionalmente, no se cuenta con elementos que contravengan la zonificación aplicable, toda vez que no se constató obra nueva en el predio motivo de denuncia. -----

### 2.- Construcción (demolición y obra nueva)

#### a) Demolición

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Félix Cuevas número 413, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, se constató la demolición total del inmueble preexistente, sin constatar letrero de obra con los datos de la Licencia de Construcción Especial para demolición correspondiente. -----



**Expediente: PAOT-2018-3825-SOT-1657  
y acumulado PAOT-2019-578-SOT-232**

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, remitió copia simple de la Licencia de Construcción Especial para Demolición número 16/14/193/2018, en la que se asentó la demolición total en una superficie de 256.65 m<sup>2</sup>. -----

En razón de lo anterior, los trabajos de demolición ejecutados en el predio objeto de investigación fueron realizados de conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, toda vez que contaron con la Licencia de Construcción Especial correspondiente. -----

Así las cosas, la demolición realizada en el predio de mérito, se ejecutaron al amparo de la Licencia de Construcción Especial para Demolición número 16/14/193/2018, dando cumplimiento a lo establecido al artículo 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

#### **b) Obra nueva**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Félix Cuevas número 413, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, no se constataron actividades de construcción (obra nueva). -----

Asimismo, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que para el predio de mérito no cuenta con antecedente de Registro de Manifestación de Construcción. -----

En razón de lo anterior, previo a iniciar los trabajos de una obra nueva en Calle Félix Cuevas número 413, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, deberá de tramitarse el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

#### **3.- Ambiental (derribo de arbolado)**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Félix Cuevas número 413, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, no se constató derribo de arbolado ni indicios del mismo (esquilmos ni tocones). -----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Entidad realizó un análisis multitemporal con ayuda del programa Google Earth, identificando un árbol de la especie fresno al exterior del predio objeto de investigación. -----

No obstante, esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-2134-2019 solicitó a la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con autorización para el derribo de árboles, acompañada del dictamen respectivo y la restitución correspondiente. -----



**Expediente: PAOT-2018-3825-SOT-1657  
y acumulado PAOT-2019-578-SOT-232**

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 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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Félix Cuevas número 413, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, se observó que se llevó a cabo la demolición total del inmueble preexistente, sin constatar actividades de construcción (obra nueva) ni letrero de obra con los datos de la Licencia de Construcción Especial para demolición correspondiente, sin que se constatará derribo de arbolado ni indicios del mismo (esquilmos ni tocones). -----
2. Al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). Adicionalmente, por encontrarse en el tramo comprendido de Avenida de los Insurgentes a Calle Plutarco Elías Calles le corresponde la Norma por Vialidad Eje 7 Sur Félix Cuevas-Municipio Libre Y' - Z', que le asigna la zonificación **HO/6/20** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para vivienda y oficinas se encuentra permitido, adicionalmente, no se cuenta con elementos que contravengan la zonificación aplicable, toda vez que no se constató obra nueva en el predio motivo de denuncia. -----
3. Para los trabajos de demolición realizados en el sitio investigado la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez expidió la Licencia de Construcción Especial para Demolición número 16/14/193/2018, en la que se asentó la demolición total en una superficie de 256.65 m<sup>2</sup>, dando cumplimiento a lo establecido al artículo 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
4. La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, no cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva. -----
5. Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con ayuda del programa Google Earth, identificando un árbol de la especie fresno al exterior del predio objeto de investigación. -----
6. Mediante oficio PAOT-05-300/300-2134-2019 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, en su caso, remitir autorización para el derribo de árboles, acompañada del dictamen respectivo y la restitución correspondiente. -----

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. -----





**Expediente: PAOT-2018-3825-SOT-1657  
y acumulado PAOT-2019-578-SOT-232**

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 las personas denunciantes. -----

**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.-----

JELN/MVS/RMGG/EMVL