



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-2778-SOT-1114
Y ACUMULADO PAOT-2015-2901-SOT-1170**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

09 JUN 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-2015-2778-SOT-1114 y acumulado PAOT-2015-2901-SOT-1170, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 30 de septiembre y 13 de octubre de 2015, dos personas que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces vigente 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, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción, disposición de residuos, obstrucción de la vía pública y ambiental (derribo de arbolado), derivado de los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Av. Patriotismo número 435, Colonia San Pedro de los Pinos, Delegación Benito Juárez; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 07 y 21 de octubre de 2015, respectivamente.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las partes y a las autoridades competentes, así como las visitas de verificación correspondientes, 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 y V 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 construcción y ambiental como son: el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas complementarias, Normas Generales de Ordenación, todos de la Ciudad de México, la Ley de Residuos Sólidos y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, ambas de la Ciudad de México, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, así como el 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.- Construcción, disposición de residuos y obstrucción de la vía pública.

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Media: 1 vivienda





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-2778-SOT-1114
Y ACUMULADO PAOT-2015-2901-SOT-1170**

cada 50 m² de la superficie total del terreno). Adicionalmente, le aplica la zonificación **HM/8/20/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Patriotismo tramo E-F de: Viaducto Miguel Alemán a Empresa; le aplica 20% de incremento en la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes. -----

De las documentales que integran el expediente de mérito obra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13009-151SARA14, emitido el 12 de marzo de 2014, por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica que le aplican las zonificaciones referidas con anterioridad, y se determina que la superficie máxima de construcción permitida será de 7, 289.98 m², así mismo que el uso comercial y de oficinas se encuentran permitidos. -----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de los hechos denunciados, en los que constató un predio con dos frentes (Av. Patriotismo y Calle 17), delimitado con tapiales metálicos, en donde al interior se llevaban a cabo trabajos de obra nueva consistentes en la excavación del predio en aproximadamente 15 metros bajo nivel de banquetta, así mismo se observó un volteo estacionado sobre la vía pública (calle 17), utilizado para retirar los residuos sólidos que se generan por la excavación. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al propietario y/o encargado de obra del predio objeto de denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y se exhorto a que llevara a cabo el retiro de los vehículos que se encontraban sobre la vía pública. Al respecto, quien se ostentó como representante legal del propietario del predio objeto de denuncia se presentó en las oficinas de esta Subprocuraduría, realizando diversas manifestaciones y entregó entre otros, los siguientes documentos en copia simple: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-0422-14, con vigencia del 18 de diciembre de 2014 al 18 de diciembre de 2016, para la edificación de **8 niveles, 4 sótanos y un semisótano, en un predio de 1,139.06 m², con una superficie de área libre de 262.61 m², 876.45 m² de superficie de desplante, 4,502.55 m² de estacionamiento cubierto, 9,041.53 m² de superficie máxima de construcción y 173 cajones de estacionamiento.**
- Constancia de Alineamiento y Número Oficia Folio 1427, de fecha 10 de agosto de 2015.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.
- Memoria de Protección a Colindancias.
- Formato de Plan de Manejo de Residuos Sólidos.
- Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos del Proyecto.

En virtud de los hechos señalados con anterioridad, esta Unidad Administrativa, a efecto de constatar la autenticidad de los documentos en cuestión, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, enviar copias de las documentales que integran el expediente abierto con motivo del Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-422-14, quien envió copia de los documentos que coincidieron con los presentados por el desarrollador. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-2778-SOT-1114
Y ACUMULADO PAOT-2015-2901-SOT-1170**

Al respecto, toda vez que una de las personas denunciantes envió material fotográfico en el que se observa la obstrucción de la vía pública con vehículos de la construcción y residuos sólidos, se solicitó al responsable llevar a cabo su retiro, quien en cumplimiento voluntario llevó a cabo el retiro de los mismos. ---

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad en la materia, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, constatando entre otras cosas, que durante la ejecución de la obra no se obstruya la vía pública (arroyo vehicular y peatonal), sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta. -----

Finalmente, derivado del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que los trabajos constructivos continúan, observando la edificación de un inmueble de hasta el momento planta baja y 4 niveles en obra negra. -----

De lo anterior, se desprende que la obra en ejecución estará conformada por un inmueble de **planta baja (a doble altura) y 6 niveles, dando un total de 8 niveles, para uso comercial y de oficinas, procurando la construcción de 173 cajones de estacionamiento, de los cuales 126, corresponden a las oficinas, 18 al comercio y 29 al 20% de demanda adicional.** -----

Po lo anterior, a efecto de prevenir que en el proyecto en ejecución se construyan más niveles de los permitidos y autorizados, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), con el fin de constatar que el proyecto cumpla la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Benito Juárez. -----

Así también, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, con el fin de verificar que el proyecto en ejecución cumpla con lo registrado, así mismo constatar que durante la realización de los trabajos no se obstruya el libre tránsito vehicular y peatonal; de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Finalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, constatar que el proyecto ejecutado se apegue al registrado, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

2.- Derribo de arbolado.

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se contrataron 5 individuos arbóreos de las especie Fresno, Trueno y Cedro Blanco, observando que 2 Cedros Blancos fueron desmochados para liberar el área de trabajo de la construcción (sobre Calle 17). -----

Por lo anterior, esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, informar si emitió autorización para llevar a cabo trabajos de poda del arbolado que se encuentra en el sitio de denuncia, en su caso enviar el dictamen respectivo, quien informó que





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-2778-SOT-1114
Y ACUMULADO PAOT-2015-2901-SOT-1170**

cuenta con solicitud de autorización para el derribo de arbolado (toda vez que los arboles obstaculizan la carga y descarga de camiones), con 5 dictámenes técnico y autorización para llevar a cabo la poda de los 5 individuos arbóreos, la cual no fue recogida por el promovente, por lo que la misma quedo sin efecto al haber transcurrido el término para su ejecución. -----

En un segundo momento la Dirección de referencia, informó que realizó la supervisión de los individuos arbóreos objeto de denuncia, constatando el desmoche de 2 Cedros Blancos que perdieron su estructura natural y murieron, por lo que solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa demarcación territorial y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar los procedimientos de sanción correspondientes por el daño ambiental ocasionado. -----

Por lo anterior, se determina que los responsables de la obra en ejecución llevaron a cabo el desmoche de 2 individuos arbóreos, ocasionando su muerte, por lo que corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de inspección por la muerte de los 2 individuo arbóreo que se encontraban al exterior del predio objeto de investigación; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visitas oculares a efecto de proteger y conservar el buen estado de los 3 individuos restantes que se encuentran en el sitio de denuncia, remitiendo copia de las documentales que soporten el resultado de su actuación. -----

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 Av. Patriotismo número 435, Colonia San Pedro de los Pinos, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de la superficie total del terreno). Adicionalmente, le aplica la zonificación **HM/8/20/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Patriotismo tramo E-F de: Viaducto Miguel Alemán a Empresa; le aplica 20% de incremento en la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes. -----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13009-151SARA14, en el que se certifica que le aplican las zonificaciones de referencia, y se determina que la superficie máxima de construcción permitida es de 7, 289.98 m², así mismo que el uso comercial y de oficinas se encuentran permitidos. -----

PAOT



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-2778-SOT-1114
Y ACUMULADO PAOT-2015-2901-SOT-1170**

3. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de obra nueva consistentes en la edificación de un cuerpo constructivo que hasta el momento de la emisión del presente instrumento está constituido por un edificio de planta baja (a doble altura) y 4 niveles en obra negra. -----
4. Al amparo del certificado de referencia, se registró la Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBBJ-0422-14, con vigencia del 18 de diciembre de 2014 al 18 de diciembre de 2016, para la edificación de **8 niveles, 4 sótanos y un semisótano, en un predio de 1,139.06 m², con una superficie de área libre de 262.61 m², 876.45 m² de superficie de desplante, 4,502.55 m² de estacionamiento cubierto, 9,041.53 m² de superficie máxima de construcción y 173 cajones de estacionamiento.** -----
5. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, a efecto de constatar que el proyecto en ejecución se apegue a la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, en particular por cuanto hace al número de niveles y superficie de área libre, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, con el fin de verificar que el proyecto en ejecución cumpla con lo registrado; así mismo, constatar que durante la ejecución de los trabajos no se obstruya el libre tránsito vehicular y peatonal; de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, constatar que el proyecto ejecutado se apegue al registrado, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
8. Los responsables de la obra llevaron a cabo el desmoche de 2 individuos arbóreos (Cedros Blancos), ocasionando su muerte, por lo que corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de inspección por la muerte de los 2 individuos arbóreos que se encontraban al exterior del predio objeto de investigación; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visitas oculares a efecto de proteger y conservar el buen estado de los 3 individuos restantes que se encuentran en el sitio de denuncia, remitiendo copia de las documentales que soporten el resultado de su actuación. -----

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





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-2778-SOT-1114
Y ACUMULADO PAOT-2015-2901-SOT-1170**

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 de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, y a las Direcciones Generales de Jurídica y de Gobierno, de Obras y Desarrollo Urbano y de Servicios Urbanos, todas 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 de la Ciudad de México.-----

