



Expediente: PAOT-2019-187-SOT-73

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 JUL 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 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-2019-187-SOT-73, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de enero 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (afectación y/o derribo de arbolado) por las actividades que se realizan en calle Cuenca número 16, colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de enero de 2019.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (afectación y/o derribo de arbolado) como es: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones todos para la Ciudad de México, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y 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 la Ciudad de México.-----



Expediente: PAOT-2019-187-SOT-73

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 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 06 de mayo de 2005, al predio investigado le corresponde la zonificación **H 3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50m² de la totalidad del predio). -----

Al respecto, en fecha 19 de junio del año en curso, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia, constatando que al interior del predio se realizan actividades de limpieza de terreno, sin observarse cuerpos constructivos. -----

Cabe señalar que se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario y/o poseedor del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta una persona que se ostentó como representante legal de Desarrollo Inmobiliario Joya S.A. de C.V., aportó como medio de prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 15479-151ROAR17D, de fecha 15 de junio de 2017, para el predio objeto de denuncia, el cual certifica la zonificación **H 3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50m² de la totalidad del predio). Cabe señalar que dicho Certificado se encuentra integrado en el archivo de la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, el cual fue presentado para los trámites correspondientes para el proyecto constructivo. -----

De lo antes expuesto, se desprende que el predio ubicado en calle Cuenca número 16, colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 15479-151ROAR17D, que certifica la zonificación **H 3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50m² de la totalidad del predio), lo que se apeg a al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

2. En materia de construcción (demolición y obra nueva)

El artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Alcaldía para poder demoler una obra. Por su parte, el artículo 47 del citado Reglamento, establece que para construir, 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. -----



Expediente: PAOT-2019-187-SOT-73

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 18 de enero de 2019, se constataron actividades de demolición al interior del predio, así como residuos sólidos de manejo especial (cascajo). Cabe señalar que en dicha visita, una persona que atendió la diligencia mostró documentales relacionadas con los trabajos ejecutados en el predio objeto de investigación entre las que se encuentran las siguientes: Licencia de Construcción Especial número 16/14/032/2018, folio FBJ-0012-18 y Registro de Manifestación de Construcción folio RBJ-B-0005-18. -----

Por otra parte, a fin de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa mediante la herramienta de Google Maps, consultó las imágenes multitemporales del predio objeto de investigación, de donde se advierte una construcción preexistente de 2 niveles. -----

Derivado de los trabajos de demolición, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si cuenta con Plan de Manejo de Residuos Sólidos y Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, por lo que la Dirección General en comento, envió a esta Entidad la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental DEIA-DCA-2515/2017, de fecha 29 de noviembre de 2017, y el Plan de Residuos Sólidos de la construcción y demolición de fecha 27 de noviembre de 2017, autorizado mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/015555/2017, para los trabajos de demolición realizados en el predio de interés. -----

Por otro lado esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, permitir la consulta del expediente formado para el predio objeto de denuncia; es así que en fecha 30 de enero del año en curso, personal adscrito acudió a las instalaciones de la citada Dirección General, por lo que mediante acta circunstanciada hizo constar la existencia de las siguiente documentales: -----

- Licencia de Construcción Especial número 16/14/032/2018, folio FBJ-0012-18, para demolición total, de una superficie de 255.92m², con vigencia del 20 de febrero de 2018 al 20 de febrero de 2019. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-B-0005-18, con vigencia del 09 de enero de 2018 al 09 de enero de 2020, para el proyecto de obra nueva de 6 viviendas en 3 niveles. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1903 de fecha 03 de noviembre de 2017. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, para la construcción de un edificio de departamentos de 6 viviendas en 3 niveles. -----
- Estudio de mecánica de suelos. -----
- Planos arquitectónicos. -----



Expediente: PAOT-2019-187-SOT-73

Es preciso mencionar que las documentales aportadas por el representante legal del predio objeto de denuncia, coinciden con las documentales que obran en el archivo de la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez. -----

Ahora bien, de acuerdo al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número FBJ-B-0005-18 y a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, se advierte que el proyecto registrado, se apega al número de niveles y superficies (área libre, desplante y superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta), tal y como se muestra en el siguiente cuadro: -----

	Número de niveles	Número de viviendas	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción
Zonificación aplicable conforme al PDDU Benito Juárez	3	6	300 m ²	240 m ² máximo	60 m ² (30%) mínimo	720 m ² s.n.b.
Registro de Manifestación de Construcción folio: FBJ-B-0005-18	3	6	300 m ²	225.65 m ²	73.65 m ² (30%)	694.01m ² s.n.b.

Por su parte, del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 19 de junio de 2019, se constató que en el predio aún no se ejecutan actividades de obra nueva ya que al interior se realizan trabajos de limpieza. -----

De lo antes expuesto, se desprende que el predio ubicado en calle Cuenca número 16, colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez, cuenta con Licencia de Construcción Especial número 16/14/032/2018, folio FBJ-0012-18 y con Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-B-0005-18, para el proyecto de 6 viviendas en 3 niveles, conforme a los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; así como Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y Plan de Manejo de Residuos Sólidos autorizado por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, por lo que una vez que inicien los trabajos constructivos deberán apegarse a lo registrado en la manifestación de construcción antes citada así como a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

3. En materia ambiental (afectación y/o derribo de arbolado al interior)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en el lugar objeto de denuncia en fechas 18 de enero, 02 de abril y 19 de junio de 2019, se constató que al interior del predio existen dos individuos arbóreos. -----



Expediente: PAOT-2019-187-SOT-73

Al respecto, la persona representante legal del predio objeto de denuncia manifestó por escrito que los individuos arbóreos no han sido derribado, talados o podados; además aportó imágenes fotográficas en las que se advierte dichos individuos arbóreos de pie. -----

Por otro lado, esta unidad administrativa solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el predio objeto de investigación emitió autorización para poda y/o derribo. Por lo anterior, la Dirección General en comento informó que en fecha 12 de diciembre de 2018, se ingresó una solicitud a través de Ventanilla Única a la cual le fue asignado el folio ABJ-0038/2018, para el derribo de 2 árboles ubicados al interior del predio, toda vez que dañan la construcción y generan peligro de caer. Asimismo, refirió que con fecha 26 de marzo del año en curso, se dio de baja el trámite con folio ABJ-0038/2018, toda vez que personal adscrito a esa Dirección General realizó una supervisión en el lugar objeto de denuncia, constatando que el inmueble preexistente estaba demolido y el predio bardeado por tapial. -----

Es preciso mencionar que personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un análisis de los planos arquitectónicos con clave A-01 "Sótano" y A-02 "Planta Baja", en donde se advierte que el proyecto constructivo no conserva los individuos arbóreos ubicados al interior. -----

De lo antes expuesto, se desprende que si bien en el reconocimiento de hechos de fecha 19 de junio del año en curso se constataron de pie los individuos arbóreos al interior del predio, previo al inicio de los trabajos de obra nueva, el particular deberá tramitar ante la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, la autorización para el derribo de arbolado y cumplir con la restitución conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015. -----

Corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, llevar a cabo el dictamen técnico en el que se determine el estado fitosanitario de los dos individuos arbóreos ubicados al interior del predio objeto de interés, y en caso de no constatar la existencia de dichos árboles solicitar al área competente la imposición de medidas de seguridad, correctivas o de urgente aplicación y sanciones procedentes, de conformidad con el artículo 120 BIS de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México. -----

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. Al predio ubicado en calle Cuenca número 16, colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez,



PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-187-SOT-73

le corresponde la zonificación **H 3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50m² de la totalidad del predio). -----

2. El predio cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 15479-151ROAR17D, de fecha 15 de junio de 2017, el cual certifica la zonificación **H 3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50m² de la totalidad del predio). -----
3. Derivado del reconocimiento de hechos realizado en fecha 18 de enero del año en curso, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron actividades de demolición al interior del predio, se observó letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial para demolición y al interior 2 individuos arbóreos de pie. Posteriormente, en el reconocimiento de hechos de fecha 19 de junio del año en curso, personal adscrito a esta unidad administrativa, constató que al interior del predio se realizan trabajos de limpieza de terreno, y se observó a dichos individuos arbóreos de pie, sin constatar actividades de construcción (obra nueva). -----
4. Los trabajos de demolición realizados en el predio objeto de denuncia, contaron con Licencia de Construcción Especial número 16/14/032/2018, folio FBJ-0012-18, para demolición total de una superficie de 255.92m²; así como con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental DEIA-DCA-2515/2017 y Plan de Manejo de Residuos Sólidos autorizado por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----
5. El proyecto de obra nueva cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-B-0005-18, con vigencia del 09 de enero de 2018 al 09 de enero de 2020, para la construcción de 6 viviendas en 3 niveles, con una superficie de construcción de 694.01m² sobre nivel de banquetas, emitido por la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez. -----
6. En materia ambiental, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que emitió autorización con folio ABJ-0038/2018, para el derribo de 2 árboles ubicados al interior del predio investigado, toda vez que dañaban la construcción preexistente; sin embargo, dicho trámite fue dado de baja en fecha 26 de marzo del año en curso, en virtud de que se constató la demolición del inmueble preexistente y el predio bardeado con tapial. --
7. Corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez llevar a cabo el dictamen técnico en el que se determine el estado fitosanitario de los dos individuos arbóreos ubicados al interior del predio objeto de interés, y en caso de no constatar la existencia de dichos árboles, solicitar al área competente la imposición de medidas de



Expediente: PAOT-2019-187-SOT-73

seguridad, correctivas o de urgente aplicación y sanciones procedentes, de conformidad con el artículo 120 BIS de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.. ----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Servicios Urbanos 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
↓