CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2018-1571-SOT-678
y acumulado PAOT-2018-1814-SOT-776

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 JUN 2018 . ----------

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-2018-1571-SOT-678 y acumulado PAOT-2018-1814-SOT-776, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

PAOT-2018-1571-SOT-678

Con fecha 24 de abril 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación, impacto urbano y trabajos de obra colindantes a inmueble catalogado), construcción (demolición, obra nueva, falta de protección a colindancias y de mecánica de suelos) y ambiental (impacto ambiental y derribo de arbolado) en Calle Amores número 1240, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de mayo de 2018. ----------

PAOT-2018-1814-SOT-776

Con fecha 14 de mayo 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición) y ambiental (derribo de arbolado) con motivo de las actividades que se realizan en Calle Amores número 1240, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de junio de 2018. ----------

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 las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII; VIII y XI 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación, impacto urbano y trabajos de obra colindantes a inmueble catalogado), construcción (demolición, obra nueva, falta de protección a colindancias y de mecánica de suelos) y ambiental (impacto ambiental y derribo de arbolado), como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez vigente. ----------

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 y trabajos de obra colindantes a inmueble catalogado e impacto urbano)

A. Zonificación

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Amores número 1240, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, al interior se realizó la demolición del inmueble preexistente y la habilitación de un muro de contención en el perímetro del predio sin constatar actividades de construcción, toda vez que el predio se encuentra suspendido por la Delegación Benito Juárez. ----------

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación E/3/20 (Equipamiento, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez vigente. ----------

Por lo anterior, al predio ubicado en Avenida Cuauhtémoc número 726, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez le corresponde la zonificación E/3/20 (Equipamiento, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez vigente, adicionalmente, no se cuenta con elementos que contravengan a la zonificación aplicable al caso, toda vez que se constató que en el predio motivo de denuncia se llevó a cabo la demolición del inmueble preexistente y la habilitación de un muro de contención en el perímetro del predio. ----------

B. Trabajos de obra colindantes a inmueble catalogado

Al respecto, de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio ubicado en Calle Amores número 1240, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, es colindante al inmueble marcado con el número 1233 de Calle Gabriel Mancera afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico, por lo que cualquier intervención requiere la autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes. ----------

Sin embargo, de las gestiones realizadas por esta Entidad el Instituto Nacional de Bellas Artes informó que el predio objeto de investigación no está incluido en la relación de ese Instituto de inmuebles de valor artístico, ni es colindante a ninguna construcción incluida en dicha relación, así como que no se cuenta con el visto bueno para el predio motivo de denuncia. ----------

C. Impacto Urbano

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, al interior se realizó la demolición del inmueble preexistente y la habilitación de un muro de contención en el perímetro del predio sin constatar actividades de construcción, toda vez que el predio se encuentra suspendido por la Delegación Benito Juárez. ----------

Ahora bien, el artículo 86 inciso A) fracción I y II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, para proyectos de uso habitacional de más de 10,000 m^2 de construcción y en proyectos para uso de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m^2 de construcción, adicionalmente, establece que de los proyectos mencionados, **el estacionamiento bajo nivel de banqueta** o medio nivel, **no cuantificará** para la suma total de metros cuadrados construidos.----------

En razón de lo anterior, los proyectos constructivos que requieren Dictamen de Estudio de Impacto Urbano son de más de 10,000 m^2 de construcción para uso habitacional y de más de 5,000 m^2 de construcción para uso de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento de conformidad con el artículo 86 inciso A) fracción I y II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano. ----------

1.- En materia de construcción (demolición, obra nueva, falta de protección a colindancias y de mecánica de suelos)

A. Demolición y falta de protección a colindancias

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Amores número 1240, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos. Al interior se realizó la demolición del inmueble preexistente y la habilitación de un muro de contención en el perímetro del predio sin constatar actividades de construcción. Por otra parte, se observó el letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial para demolición número 16/14/006/2018. Asimismo se encontraron colocados sellos de suspensión de actividades por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez con número de expediente CV/OV/057/2018. ----------

Asimismo, esta Entidad realizó un multitemporal con ayuda de las imágenes obtenidas del Google Earth de los que se desprende que en fecha 10 de enero de 2018 se habían realizado trabajos de demolición al interior del predio motivo de denuncia. ----------

Sin embargo, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende de la consulta realizada a los expedientes formados en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, la Licencia de Construcción Especial número 16/14/006/2018 de fecha 19 de enero de 2018 y vigencia al 19 de abril de 2018 para demolición total de una construcción con superficie de 4,133.84 m^2. Adicionalmente, se cuenta con el proyecto de protección a colindancias consistente en la colocación de tapiales y malla ciclónica cubierta con cintilla de privacidad, sostenidos por andamios, presentado para el trámite de la citada licencia. ----------

En este sentido, se considera que si bien es cierto que el predio motivo de denuncia cuenta con Licencia de Construcción Especial número 16/14/006/2018 de fecha 19 de enero de 2018 y vigencia al 19 de abril de 2018 dichos trabajos de demolición se llevaron a cabo previo a la obtención de la citada Licencia. ------

Al respecto, de las documentales aportadas por el administrador de la propietaria del predio se desprende el Acuerdo Administrativo de fecha 02 de abril de 2018, en el que se acordó imponer el estado de suspensión total de las actividades que se realizan en el predio investigado, toda vez que los tapiales sobresalen del alineamiento 62 centímetros. ----------

En razón de lo anterior, se determina que los trabajos de demolición que se realizaron en el predio ubicado en Calle Amores número 1240, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, iniciaron sin contar con la Licencia de Construcción Especial correspondiente, no obstante actualmente cuenta con la Licencia de Construcción Especial número 16/14/006/2018 de fecha 19 de enero de 2018 y vigencia al 19 de abril de 2018. ----------

En este sentido, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez inicio el procedimiento administrativo con número de expediente CV/OV/057/2018, toda vez que los tapiales sobresalen del alineamiento 62 centímetros. ----------

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, iniciar nuevo procedimiento de verificación en materia de construcción (demolición), en particular por las actividades de demolición iniciaron sin contar con la Licencia de Construcción Especial correspondiente, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes. ----------

B. Obra nueva y mecánica de suelos

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Amores número 1240, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos. Al interior se realizó la demolición del inmueble preexistente y la habilitación de un muro de contención en el perímetro del predio sin constatar actividades de construcción. Por otra parte, se observó el letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial para demolición número 16/14/006/2018. Asimismo se encontraron colocados sellos de suspensión de actividades por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez con número de expediente CV/OV/057/2018. ----------

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende de la consulta realizada a los expedientes formados en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, donde se constató que para el predio ubicado en Calle Amores número 1240, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, no se cuenta con antecedente de Registro de Manifestación de Construcción.

En razón de lo anterior, al no existir Registro de Manifestación de Construcción no se cuenta con estudio de mecánica de suelos. ----------

En conclusión, previo al inicio de los trabajos de obra nueva en el predio ubicado en Calle Amores número 1240, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, se deberá contar con el Registro de Manifestación de Construcción y estudio de mecánica de suelos de conformidad con los artículos 47 y 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente CV/OV/057/2018 iniciado en el predio investigado y en su caso iniciar un nuevo procedimiento toda vez que se iniciaron los trabajos de construcción consistentes en muro de contención perimetral sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

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

A. Derribo de arbolado

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron actividades de derribo de arbolado, apreciando 7 árboles de la especie fresno al exterior del predio en específico en el área de banqueta. ----------

Sin embargo, personal adscrito a esta Entidad llevó a cabo el análisis de imágenes multitemporales obtenidas con la herramienta Google Earth, encontrando imágenes satelitales del predio de mérito donde se identificó la existencia de individuos arbóreos al interior del mismo. ----------

En virtud de lo anterior, en el predio ubicado en Calle Amores número 1240, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez se llevó a cabo el derribo de tres árboles al interior del citado predio, respecto de lo que se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez informar si cuenta con la autorización para el derribo del árbol, así como el dictamen respectivo y la restitución correspondiente, mediante oficio PAOT-05-300/300-4877-2018. ----------

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección a fin de que se cumpla con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, respecto al derribo de tres árboles al interior del predio investigado, imponiendo en su caso, las medidas y sanciones procedentes. ----------

B. Impacto Ambiental

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, al interior se realizó la demolición del inmueble preexistente y la habilitación de un muro de contención en el perímetro del predio sin constatar actividades de construcción, toda vez que el predio se encuentra suspendido por la Delegación Benito Juárez. ----------

Ahora bien, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo establece en su artículo 6, inciso N, que quienes pretendan realizar obras de más de 10,000 metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de 5,000 metros cuadrados para uso distinto al habitacional, previamente a su ejecución requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México o Delegación en su caso.----------

En razón de lo anterior, los proyectos constructivos que requieren Autorización en Materia de Impacto Ambiental son obras de más de 10,000 metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de 5,000 metros cuadrados para uso distinto al habitacional, de conformidad con el artículo 6, inciso N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo. ----------

Cabe señalar que el estudio de los hechos, 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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en Calle Amores número 1240, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, al interior se realizó la demolición del inmueble preexistente y la habilitación de un muro de contención en el perímetro del predio sin constatar actividades de construcción, toda vez que el predio se encuentra suspendido por la Delegación Benito Juárez. ---

2. Al predio investigado le corresponde la zonificación E/3/20 (Equipamiento, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez vigente. ----------

3. De la consulta al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio ubicado en Calle Amores número 1240, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, es colindante al inmueble marcado con el número 1233 de Calle Gabriel Mancera afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico, por lo que cualquier intervención requiere la autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes. Sin embargo, el Instituto Nacional de Bellas Artes informó que el predio objeto de investigación no está incluido en

la relación de ese Instituto de inmuebles de valor artístico, ni es colindante a ninguna construcción incluida en dicha relación, así como que no se cuenta con el visto bueno para el predio motivo de denuncia. ----------

4. Los proyectos constructivos que requieren Dictamen de Estudio de Impacto Urbano son de más de 10,000 m^2 de construcción para uso habitacional y de más de 5,000 m^2 de construcción para uso de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento de conformidad con el artículo 86 inciso A) fracción I y II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano. ----------

5. Personal adscrito a esta Entidad realizó un multitemporal con imágenes obtenidas del Google Earth de los que se desprende que en fecha 10 de enero de 2018 se habían realizado trabajos de demolición al interior del predio motivo de denuncia. ----------

6. Los trabajos de demolición que se realizaron en el predio ubicado en Calle Amores número 1240, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, iniciaron sin contar con la Licencia de Construcción Especial correspondiente, no obstante actualmente cuenta con la Licencia de Construcción Especial número 16/14/006/2018 de fecha 19 de enero de 2018 y vigencia al 19 de abril de 2018.-

7. De la consulta realizada a los expedientes formados en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, se constató que para el predio de mérito no se cuenta con antecedente de Registro de Manifestación de Construcción. ----------

8. El administrador de la propietaria del predio presentó en esta Subprocuraduría como medio de prueba copia simple del Acuerdo Administrativo de fecha 02 de abril de 2018, en el que se determinó imponer el estado de suspensión total de las actividades que se realizan en el predio investigado, toda vez que los tapiales sobresalen del alineamiento 62 centímetros, razón por la cual se impuso el estado de suspensión de actividades con número de expediente CV/OV/057/2018. ----------

9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez iniciar nuevo procedimiento administrativo toda vez que se iniciaron los trabajos de demolición sin contar con la Licencia de Construcción Especial correspondiente y se iniciaron los trabajos de construcción consistentes en muro de contención perimetral sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

10. En el predio de mérito se llevó a cabo el derribo de tres árboles al interior del citado predio, respecto de lo que se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez informar si cuenta con la autorización para el derribo del arbolado, así como el dictamen respectivo y la restitución correspondiente, mediante oficio PAOT-05-300/300-4877-2018. ----------

11. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección a fin de que se cumpla con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, respecto al derribo de tres árboles al interior del predio investigado, imponiendo en su caso, las medidas y sanciones procedentes. ------

12. Los proyectos constructivos que requieren Autorización en Materia de Impacto Ambiental son obras de más de 10,000 metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de 5,000 metros cuadrados para uso distinto al habitacional, de conformidad con el artículo 6, inciso N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo. ----------

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: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción IIII, 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 Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez y a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del 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 por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

JELN/MBC/SRM/EMRL