



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 AGO 2015**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21 y 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1584-SOT-597 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de mayo 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) *que el predio ubicado en Torres Adalid 1761, Colonia Narvarte (...) Delegación Benito Juárez, se está llevando a cabo una construcción de un edificio de departamentos, sin que se exhiban en el sitio los datos del Registro de Manifestación de Construcción, y derivado de las obras se afectaron diversos truenos (...)*".-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 18 de junio de 2015, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntas contravenciones en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (afectación de arbolado) derivado de los trabajos de obra que se ejecutan en el predio ubicado en Calle torres Adalid número 1761, Colonia Narvarte Oriente, Delegación Benito Juárez; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el 2 de julio de 2015, mediante correo electrónico. -----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 15 de julio de 2015: "(...) *se observa un predio con un frente aproximado de 10 metros, delimitado con tapiales de madera, en el cual se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra nueva, la cual en el exterior exhibe letrero que refiere a: 'REGISTRO MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN NFBJ 0068-15; VIGENCIA: 04-03-15 AL 04-03-17 (...) OBRA: HABITACIONAL' (...) dicha obra nueva consta de un semisótano y 3 niveles la cual se encuentra en proceso de construcción, donde el primer nivel, se aprecia el levantamiento de muros (...) en el segundo nivel aun se encuentra colocada la cimbra y en el tercer nivel aun se encuentran levantando columnas (...) cuenta con protecciones al frente y hacia los predios vecinos (...) en el frente del citado predio, sobre la acera existen 2 árboles de grandes dimensiones los cuales no muestran afectaciones (...)*".-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra que se realiza en el predio objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados, mismo que fue notificado mediante cédula en fecha 15 de julio de 2015. Al respecto, con fecha 22 de julio de 2015, vía correo electrónico, una persona interesada, aportó copia simple, de las siguientes documentales: -----

1. Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 021123/2014, de fecha 4 de diciembre de 2014. -----
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0068-15, de fecha 4 de marzo de 2015 y vigente al 4 de marzo de 2017, ante la Delegación Benito Juárez. -----





3. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1923, expedida en fecha 13 de octubre de 2014, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez. -----
4. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico y proyecto de protección a colindancias, con fecha de registro del 4 de marzo de 2015, ante la Delegación Benito Juárez. -----
5. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 80471-151MERO14, expedido el 24 de octubre de 2014, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----
6. Planos arquitectónicos identificados con las claves: ARQ-01, ARQ-02, ARQ-03, ARQ-04, ARQ-05, ARQ-06, ARQ-07 y ARQ-08. -----

Adicionalmente, mediante escrito de fecha 22 de julio de 2015, enviado vía correo electrónico, una persona interesada manifestó que con motivo de la obra que se está ejecutando en el predio motivo de denuncia, no se han derribado, ni se derribarán ni podarán árboles. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez-(of. PAOT-05-300/300-4007-2015, de fecha 11 de agosto de 2015), Informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0068-15, Memoria Descriptiva de Proyecto Arquitectónico, Proyecto de Protección a colindancias, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades. Al respecto, mediante oficio UDMLEC/1550/2015, de fecha 14 de agosto de 2015, remitió copia de los siguientes documentos: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0068-15, de fecha 4 de marzo de 2015 y vigente al 4 de marzo de 2017, ante la Delegación Benito Juárez. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1923, expedida en fecha 13 de octubre de 2014, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez. -----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 80471-151MERO14, expedido el 24 de octubre de 2014, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----
4. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico y proyecto de protección a colindancias, con fecha de registro del 4 de marzo de 2015, ante la Delegación Benito Juárez. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4008-2015 de fecha 11 de agosto de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de esta Entidad para la atención de la denuncia, misma que se notificó mediante correo electrónico en misma fecha.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria.-----





En materia de construcción (obra nueva)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Derivado del reconocimiento realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio ubicado en Calle Torres Adalid número 1761, Colonia Narvarte Oriente, Delegación Benito Juárez, se observó un predio en el que se realizan trabajos de construcción de una obra nueva la cual cuenta con un avance de un semisótano y 3 niveles de altura, asimismo, en el exterior del predio se exhiben datos que refieren al Registro de manifestación FBJ-0068-15.-----

Es de mencionar que la superficie total del predio motivo de investigación es de 180.00m², de acuerdo con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1923, de fecha 13 de octubre de 2014. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del distrito Federal en fecha 6 de mayo de 2005, aplicable al presente caso, le corresponde la zonificación H 4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta una vivienda cada 33.00 m² de la superficie de terreno), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	Niveles	Viviendas
		m ²	%	m ²	%				
180.00	H 4/20/A	36.00	20	144.00	80	576.00	3.2	4	5.4

Asimismo, el predio objeto de denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0068-15, con fecha de registro del 4 de marzo de 2015 y vigente al 4 de marzo de 2017, el cual se acompañó de la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1923, de fecha 13 de octubre de 2014, y del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 80471-151MERO14, expedido el 24 de octubre de 2014, el que se localizó en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (ciudadmx.df.gob.mx), se señala que al predio de interés le corresponde la zonificación H 4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta una vivienda cada 33.00 m² de la superficie de terreno), de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 80471-151MERO14	RMC FBJ-0068-15	Memoria Descriptiva de Proyecto
Zonificación	Habitacional	Habitacional	Habitacional
Uso	habitacional	habitacional	habitacional
Superficie del terreno	180.00 m ²	180.00 m ²	180.00 m ²
Viviendas	Una viv. cada 33.00 m ²	5	5
Niveles	4	4	4
Superficie libre	36.00 m ² (20%)	36.4 m ² (20.22%)	36.4 m ² (20.22%)
Superficie de desplante	144.00 m ² (80%)	143.60 m ² (79.78%)	143.60 m ² (79.78%)
Superficie max. de construcción		574.40 m ²	718.00 m ²
Superficie max. de construcción (s.n.b)			574.40 m ²
Superficie max. de construcción (b.n.b)		143.60 m ²	143.60 m ²
Semisótano			1
Cajones de estacionamiento		10	10





En este sentido, el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0068-15, con fecha de registro del 4 de marzo de 2015 y vigente al 4 de marzo de 2017, se apeg a la zonificación aplicable al caso, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el registro en cita coincida con lo ejecutado. -----

En materia ambiental (afectación de arbolado)

De acuerdo a lo previsto en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, en sus artículos 118 y 119 el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Delegación en el que se avale la factibilidad del derribo. -----

Por su parte, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en el Distrito Federal; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Delegación correspondiente. -----

Derivado del reconocimiento realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio ubicado en Calle Torres Adalid número 1761, Colonia Narvarte Oriente, Delegación Benito Juárez, se observó un predio en el que se realizan trabajos de construcción de una obra nueva, asimismo, al frente del citado predio, en su costado oeste, existen 2 árboles en pie los cuales no muestran poda ni derribo.-----

Asimismo, se realizó consulta a las imágenes satelitales obtenidas del Google Earth identificando que el interior del predio motivo de denuncia, no se encontraba arbolado y que en su frente existen árboles en pie en su costado oeste. -----

Adicionalmente, mediante escrito de fecha 22 de julio de 2015, enviado vía correo electrónico, una persona interesada manifestó que con motivo de la obra que se está ejecutando en el predio motivo de denuncia, no se han derribado, ni se derribaran ni podarán árboles. -----

Resultado de la Investigación

1. El predio ubicado en Calle Torres Adalid número 1761, Colonia Narvarte Oriente, Delegación Benito Juárez, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0068-15, de fecha de 4 de marzo de 2015 y vigente al 4 de marzo de 2017, para la construcción de una obra nueva de 5 viviendas en 4 niveles, en una superficie total de construcción cuantificable de 574.40 m², con 10 cajones de estacionamiento y una superficie libre de construcción de 36.40 m² correspondiente al 20.22%, el cual se apeg a la zonificación H 4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta una vivienda cada 33.00 m² de la superficie de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez. -----
2. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo





manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0068-15 en cita coincida con lo ejecutado.-----

3. No se constató poda ni derribo de árboles en el predio motivo de denuncia, derivado de los trabajos de obra que se están ejecutando. -----

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 en 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 persona denunciante y por oficio a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.-----

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 duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento mediante correo electrónico

JELN/MBC/SRM

