RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 ENE 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, 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-2014-1850-SOT-817 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 31 de julio de 2014, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución "(...) la demolición de los inmuebles que se encontraban en el predio denunciado (...) cuando comenzó la construcción la obra contaba con una manifestación de construcción pero actualmente ya no se encuentra este anuncio (...) [consistirá en una] torre de siete niveles para lo cual no se tiene autorización alguna (...) derribaron dos individuos arbóreos que se encontraban sobre la calle de Canarias, presumiendo que no contaba con permiso para ello (...)", en el predio ubicado en Calle Popocatépetl número 114, Colonia Portales, Delegación Benito Juárez.

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el acuerdo de fecha 19 de septiembre de 2014, admitió a trámite la denuncia respecto a posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva), derribo de arbolado y obstrucción de la banqueta derivado de las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Popocatépetl número 114, Colonia Portales, Delegación Benito Juárez, notificado mediante correo electrónico en fecha 02 de octubre de 2014 y en los estrados de esa Subprocuraduría.

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 inmueble objeto de denuncia, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:

Reconocimiento de hechos de fecha 07 de agosto de 2014: se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales de madera mismos que ostentan letrero con datos de la obra, sobre la Calle Popocatépetl se distinguen dos edificaciones, la primera con 5 niveles con preparación para un sexto la segunda con 3 niveles con preparación para un cuarto, con un avance del 40% aproximadamente Sobre Calle Canarias se observó una torre con 6 niveles con preparación de un séptimo. No s

observaron individuos arbóreos dentro del predio, sobre la Calle Canarias se distinguió un individuo arbóreo conocido como fresno con un diámetro de 45 cm y 18 metros de altura aproximadamente, sin constatar la existencia de tocones en el perímetro del predio.----------

Reconocimiento de hechos de fecha 22 de enero de 2015: se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales de madera ostentando letrero con datos de la obra, en el que se observó una edificación de 8 niveles de altura a base de marcos rígidos sobre Avenida Popocatépetl y una edificación de 3 niveles de altura en proceso de construcción y preparación de un nivel adicional sobre Calle Canarias.----------

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, representante, 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 de los hechos denunciados, mismo que se notificó por instructivo, toda vez que no se encontró al encargado de la obra. ----------

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 Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*- (of. PAOT-05-300/300-4905-2014, de fecha 23 de septiembre de 2014) informar la zonificación, número máximo de viviendas y superficie máxima de construcción que le aplica al predio objeto de investigación. Asimismo, copias certificadas de los certificados y/o constancias de uso de suelo y en el caso de que cuente con Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos enviar copia certificada del mismo y de las documentales que sustentaron su emisión; también si emitió Dictamen de Impacto Urbano. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/22576/2014, de fecha 20 de octubre de 2014, informó que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio de referencia le aplica la zonificación H3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta 1 vivienda por cada 33m^2 de la superficie total del terreno). Asimismo le aplica la zonificación HM8/20/Z (Habitacional mixto, 8 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie de cada vivienda) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 8 Sur Popocatépetl-Ermita tramo G"-H" de: Av. Universidad a Plutarco Elías Calles, le aplica 20% de incremento en la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes. Remitiendo copia certificada del Certificado único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 36391-151ESPO13, de fecha 05 de febrero de 2013, expedido por esa Secretaría.----------

A la *Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.*- (of. PAOT-05-300/300-4906-2014, de fecha 23 de septiembre de 2014) instrumentar acciones de inspección respecto a contar con declaratoria de cumplimiento ambiental, para las actividades de construcción (demolición y obra nueva) que se ejecutan en el predio objeto de

denuncia. Sin que al momento de la emisión de este instrumento administrativo se haya dado respuesta a esa solicitud.----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez* (of. PAOT-05-300/300-4907-2014, de fecha 23 de septiembre de 2014) remitir copia simple de Constancia de Alineamiento y/o número oficial; Licencia de Construcción Especial para demolición; Registro de Manifestación de Construcción y/o Memoria Descriptiva del proyecto; Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal; Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y Programa de Manejo de Residuos Sólidos por las actividades de construcción (demolición y obra nueva); Autorización en materia de Impacto Ambiental expedido por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. Mediante oficio UDMLEC/2449/2014, de fecha 08 de octubre de 2014, remitió copia simple de la siguiente documentación: ----------

1. Licencia de Construcción Especial para demolición total con número de folio 16/14/125/2014, de fecha 22 de mayo de 2014 y vigente al 14 de agosto de 2015.----------

2. Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número RBJB-0192-14, con fecha de recepción 26 de junio de 2014 y vencimiento 26 de junio de 2017.----------

3. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 36391-151ESPO13, de fecha 5 de diciembre de 2013, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-854-2014, de fecha 02 de octubre de 2014, notificado en misma fecha por medio de correo electrónico, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento en atención a su denuncia; notificado en los estrados de esta Subprocuraduría.----------

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.----------

Demolición

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, en los artículos 55 y 57 fracción IV, que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de, entre

otros aspectos, demoler una obra o instalación teniendo entre las modalidades de licencias de construcción especial la de Demolición.----------

De los reconocimientos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de demolición, en el predio objeto de denuncia; sin embargo, se contó con Licencia de Construcción Especial para demolición total con número de folio 16/14/125/2014, de fecha 22 de mayo de 2014 y vigente al 14 de agosto de 2015, de una superficie de 345.60 m^2, ante la Delegación Benito Juárez.----------

Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.----------

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. ----------

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 06 de mayo de 2005, aplicable al presente caso, al predio ubicado en Avenida Popocatépetl número 114, Colonia Portales, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H 3/20/A** (Habitacional 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda por cada 33 m^2), así como la zonificación **HM 8/20/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "Z"), por Norma de Ordenación sobre Vialidad Eje 8 Sur Popocatépetl – Ermita G"–H", en su tramo correspondiente de Avenida Universidad a Plutarco Elías Calles, con 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.----------

Del reconocimiento realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de una edificación de 2 cuerpos constructivos, el primero de 8 niveles de altura, los cuales se encuentran terminados y otro cuerpo constructivo de 3 niveles de altura en proceso de construcción con preparación para un nivel adicional.----------

En ese sentido, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0192-14, con fecha de recepción 26 de junio de 2014 y vigente al 26 de junio de 2017, en el que se asentó lo siguiente: ----------

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles sobre nivel de banqueta	Número de departamentos
419 m^2	326.46 m^2 77.19%	95.54 m^2 equivalente al 22.80 %	3, 141.09 m^2	2, 398.63 m^2	742.46 m^2 semisótano	8	27

Lo anterior es concordante con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 36391-151ESPO13, expedido en fecha 5 de diciembre de 2013, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se asentó la zonificación Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre (HM 8/20).----------

En ese sentido, de las constancias referidas se desprende que se aplicó Norma General de Ordenación la sobre Vialidad Eje 8 Sur Popocatépetl – Ermita G"–H", en su tramo correspondiente de Avenida Universidad a Plutarco Elías Calles en la que se asigna la zonificación Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, permitiendo lo siguiente: ----------

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Número de departamentos
419 m^2	335.2 m^2 80 %	83.8m^2 equivalente al 20 %	2, 681.6 m^2	2, 681.6 m^2	45

Ahora bien, de conformidad con lo registrado se desarrollara un proyecto para uso habitacional para **27 departamentos** en 3 torres de **7 niveles** de altura, una superficie libre de **95.54 m^2 equivalente al 22.80 %** y una superficie máxima de construcción de **2, 398.63 m^2**, por lo que el proyecto se apega la zonificación permitida.----------

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.----------

Derribo de arbolado

De los reconocimientos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató la existencia de individuos arbóreos dentro del predio, ni tocones al exterior del predio. Sobre la Calle Canarias se distinguió un individuo arbóreo conocido como fresno con un diámetro de 45 cm y 18 metros de altura aproximadamente.----------

De las imágenes obtenidas de Google Earth, no se observó la existencia de algún individuo arbóreo al interior del predio, sobre Calle Canarias se observó un individuo arbóreo, el cual durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató su existencia, por lo que no se desprende incumplimiento por el derribo de arbolado.----------

Obstrucción de la banqueta

Durante los reconocimientos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató la obstrucción a la banqueta derivado de las actividades de construcción en el predio objeto de denuncia.----------

Resultado de la Investigación

1. Para los trabajos de demolición realizados en el predio ubicado en Calle Popocatépetl número 114, Colonia Portales, Delegación Benito Juárez, se contó con Licencia de Construcción Construcción Especial para demolición total con número 16/14/125/2014, de fecha 22 de mayo de 2014 y vigente al 14 de agosto de 2015, de una superficie de 345.60 m^2.----------

2. Al predio ubicado en Avenida Popocatépetl número 114, Colonia Portales, Delegación Benito Juárez, le aplica la zonificación **H 3/20/B** (Habitacional 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda por cada 33 m^2) y también le aplica **zonificación HM 8/20/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, "Z"), por Norma de Ordenación sobre Vialidad Eje 8 Sur Popocatépetl – Ermita G"–H" de avenida Universidad a Plutarco Elías Calles.----------

3. El proyecto cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 36391-151ESPO13, expedido en fecha 5 de diciembre de 2011, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se asentó la zonificación HM 8/20/Z.----------

4. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número RBJB-0192-14, para la ejecución de obra nueva para conjunto habitacional para **27 departamentos**, en 3 torres de **8 niveles de altura**, en una superficie máxima de construcción de **2, 398.63 m^2**, 36 cajones de **estacionamiento** en una superficie de **742.46 m^2**, una **superficie libre de 95.54 m^2** correspondiente al **22.80 %.** ----------

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, corroborar que lo manifestado en el registro en cita coincida con lo ejecutado en el predio de mérito.----------

6. De los reconocimientos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el derribo de algún árbol al interior y/o exterior del predio. Del análisis de las imágenes obtenidas del programa denominado Google Earth, no se identificó la existencia de algún individuo arbóreo al interior del predio. La obra objeto de denuncia se encuentra en esquina de Avenida Popocatépetl y Calle Canarias, siendo que en la Calle Canarias se identificó un individuo arbóreo, el cual durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en pie en el lugar.----------

7. Durante los reconocimientos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató la obstrucción a la banqueta derivado de las actividades de construcción en el predio objeto de denuncia.----------

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 III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, 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 José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

JLGM/JEL/JUGBM