



EXPEDIENTE: PAOT-2019-683-SOT-277

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 AGO 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 fracción II y 96 primer párrafo de su Reglamento, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-683-SOT-277, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de febrero de 2019, varias personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), riesgo y ambiental (ruido y derribo de arbolado), esto en el predio ubicado en Avenida Popocatépetl número 158, Colonia Portales, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de febrero de 2019.

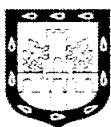
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva): Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus normas técnicas complementarias, la Ley del Sistema de Protección Civil, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, y las Normas Ambientales NADF-001-RNAT-2015 y NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México.

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), construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, publicado el 6 de mayo de 2005 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m² de la superficie total del terreno). Asimismo le aplica la zonificación HM/8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Eje 8 Sur Popocatépetl-Ermita, Tramo G"-H" de Av. Universidad a: Plutarco Elías Calles.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-683-SOT-277

En este sentido, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se constató que el predio investigado cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 34202-151MORO18, de fecha 06 de julio de 2018, en el cual se certifica que al predio en cuestión le aplica la zonificación **H/3/20/A** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m² de la superficie total del terreno), y la zonificación **HM/8/20/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Eje 8 Sur Popocatépetl-Ermita, Tramo G"-H" de: Av. Universidad a: Plutarco Elías Calles.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, el cual colinda con la calle de Saratoga y Avenida Popocatépetl, al interior se constataron trabajos de obra en etapa de trazo y nivelación del terreno, así como maquinaria de excavación. Al exterior del predio se exhibe la manifestación de construcción, con folio RBJB-0171-18.

En consecuencia, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos que se ejecutan. En este sentido, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio objeto de investigación, presentó escrito en fecha 10 de abril de 2019, realizando diversas manifestaciones, presentando de entre otras documentales copia simple de la Manifestación de Construcción con Folio FBJ-O171-18, la cual prevé la ejecución de un proyecto constructivo conformado por 2 torres de 8 niveles cada una para 46 viviendas y 3 sótanos para estacionamiento, por otra parte, presentó copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 34202-151MORO18. Por último, refiere la fusión de los predios ubicados en Avenida Popocatépetl número 158-A y calle Saratoga número 1007, estos con el predio investigado, proporcionando copia de la Licencia de Fusión de predios Folio 0017-2018 de fecha 05 de junio de 2018.

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente abierto con motivo de los antecedentes en materia de construcción para el predio investigado, esto en la Alcaldía Benito Juárez, constatando la Manifestación de Construcción con folio FBJ-O171-18, la cual menciona lo siguiente:

Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Superficie total de Construcción m ²	Superficie de Construcción (s.m.b.) m ²	Superficie de Construcción (b.m.b.) m ²	Niveles (s.m.b.)	Viviendas	Sótanos	Cajones de Estacionamiento
	m ²	%	m ²	%							
8441.74	1779.03	21.27	6529.29	7747.65	77.400040	41259.03	24441.31	8	46	3	488

Manifestación de Construcción con Folio FBJ-O171-18

Por otra parte, en la consulta antes mencionada, se constató el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 34202-151MORO18, el cual Certifica lo siguiente:



EXPEDIENTE: PAOT-2019-683-SOT-277

Superficie del predio (m ²)	Zonificación	Área Libre		Desplante		Superficie máxima de construcción m ²	CUS	Niveles	Viviendas
		m ²	%	m ²	%				
841.74	H3/20/A	168.35	20	673.39	80	2020.18	2.40	3	26
	HM3/20/Z	168.35	20	673.39	80	5387.14	6.40	8	Definidas por el proyecto, la zonificación o el PDDU

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 34202-151MORO18

En razón de lo anterior, y del análisis de la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, la obra consiste en la construcción de 46 viviendas en 2 torres de 8 niveles cada una, y 3 sótanos para estacionamiento, esto en una superficie total de 841.74 m², con un desplante de 629.29 m² (equivalente a 74.76% de la superficie total) y 179.09 m² de área libre (equivalente a 21.27% de la superficie total).

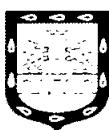
Respecto a la fusión de predios, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que cuenta con la Licencia de Fusión de predios Folio 0017-2018 de fecha 05 de junio de 2018, la cual menciona que los predios ubicados en Avenida Popocatépetl números 158 y 158-A, y calle Saratoga número 1007 se fusionaron, conformando una superficie total de 841.74 m², dicha superficie se constata en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 34202-151MORO18.

Del análisis de las documentales antes mencionadas se desprende que en el predio investigado cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 34202-151MORO18, instrumento que sirvió para tramitar la Manifestación de Construcción con folio FBJ-O171-18, de la cual se desprende que en el predio se realiza la construcción de 46 viviendas en 2 torres de 8 niveles cada una, y 3 sótanos para estacionamiento, esto en una superficie total de 841.74 m², con un desplante de 629.29 m² (equivalente a 74.76% de la superficie total) y 179.09 m² de área libre (equivalente a 21.27% de la superficie total), que si bien al momento de emisión de la presente resolución la obra se mantiene en etapa de excavación, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, a fin de asegurar el cumplimiento de la normatividad aplicable en materia de construcción, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.

2.-En materia de Riesgo.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una obra en etapa de trazo y nivelación del terreno al interior del predio investigado, asimismo se observó maquinaria de excavación, sin observar algún tipo de protección a colindancias con los inmuebles aledaños.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez, emitió Opinión Técnica respecto a los trabajos de obra en el predio investigado, mencionando que los muros colindantes se encuentran repellados con cemento arena y no se observan afectaciones en colindancias en todo el perímetro del predio. En este sentido, las condiciones actuales que presenta la obra no generan riesgo para las personas y sus bienes.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-683-SOT-277

En razón de lo anterior, si bien no se presenta riesgo alguno por los trabajos de obra en el predio investigado, dados los cambios que posteriormente se presentaran en la obra por los procedimientos constructivos, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar evaluación en materia de Protección Civil al inmueble investigado, en relación con las medidas de seguridad en los inmuebles colindantes, a efecto de determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes, y en su caso, las acciones establecidas para la mitigación del riesgo.--

3.- En materia ambiental (ruido y derribo de arbolado).

Respecto al ruido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción al interior del predio investigado, no obstante, no se percibieron emisiones sonoras susceptibles de medición respecto a dichos trabajos, en términos de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.

Por otra parte, no se constataron emisiones sonoras susceptibles de medición respecto a los trabajos ya mencionados, en términos de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.

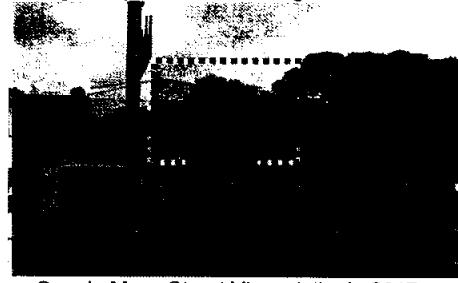
Ahora bien, no se constató indicio alguno relacionado con el derribo de arbolado al interior del predio investigado, no obstante, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó estudio multitemporal, respecto al arbolado anteriormente existente, esto mediante la herramienta de información geográfica Google Maps Street View, observando que en agosto de 2014, se observa un individuo arbóreo localizado al interior del predio investigado, ahora bien, en marzo de 2015, se observa el mismo individuo arbóreo el cual no presenta ninguna alteración. En julio de 2017 se observa el mismo individuo arbóreo en la misma condición; no obstante, derivado del reconocimiento de hechos de fecha 28 de febrero de 2019, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que al interior del predio investigado ya no se encuentra dicho individuo arbóreo, lo cual está relacionado por los trabajos de construcción que se ejecutan en el sitio, tal y como se muestra en las siguientes imágenes:



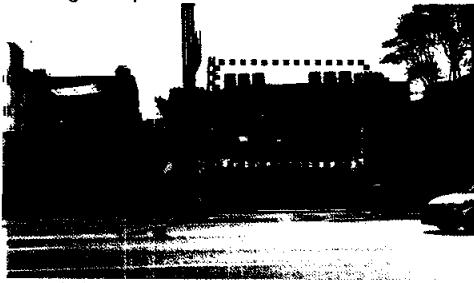
Google Maps Street View - agosto de 2014



Google Maps Street View - marzo de 2015



Google Maps Street View - julio de 2017



Reconocimiento de Hechos - 28 de febrero de 2019



EXPEDIENTE: PAOT-2019-683-SOT-277

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, de fecha 05 de septiembre de 2018, con folio de ingreso 11374/18 para el predio investigado, la cual menciona el proyecto constructivo de 46 viviendas antes mencionado, asimismo refiere que en el predio investigado existen 6 cuerpos arbóreos, de los cuales se solicita el derribo de 2 árboles al interior del predio, así como la poda de los otros 4 que se localizan en el exterior sobre la calle de Saratoga.-----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que emitió Autorización con el folio Número 124/2018 de fecha 28 de agosto de 2018, para el derribo de 2 cuerpos arbóreos y la poda de otros 4, esto en el predio investigado, dicha autorización contempla la restitución física de árboles conforme a la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015.-----

Del análisis de las documentales, se concluye que el predio investigado cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, con folio de ingreso 11374/18, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, así como la Autorización con el folio Número 124/2018 de fecha 28 de agosto de 2018, emitida por la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, ambas refieren el derribo de 2 cuerpos arbóreos y la poda de otros 4, contemplando la restitución física de árboles conforme a la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015.--

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, publicado el 6 de mayo de 2005 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/3/20/A** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m² de la superficie total del terreno). Asimismo le aplica la zonificación **HM/8/20/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Eje 8 Sur Popocatépetl-Ermita, Tramo G"-H" de: Av. Universidad a: Plutarco Elías Calles.--
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, el cual colinda con la calle de Saratoga y Avenida Popocatépetl, al interior se constataron trabajos de obra en etapa de trazo y nivelación del terreno, así como maquinaria de excavación. Al exterior del predio se exhibe la manifestación de construcción, con folio RBJB-0171-18.-----
3. El predio investigado cuenta con la Manifestación de Construcción con folio FBJ-O171-18, la cual menciona la construcción de 46 viviendas en 2 torres de 8 niveles cada una, y 3 sótanos para estacionamiento, esto en una superficie total de 841.74 m², con un desplante de 629.29



EXPEDIENTE: PAOT-2019-683-SOT-277

- m² (equivalente a 74.76% de la superficie total) y 179.09 m² de área libre (equivalente a 21.27% de la superficie total).-----
4. El predio investigado cuenta con la Licencia de Fusión de predios Folio 0017-2018 de fecha 05 de junio de 2018, la cual menciona que los predios ubicados en Avenida Popocatépetl números 158 y 158-A, y calle Saratoga número 1007 se fusionaron, conformando una superficie total de 841.74 m².-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, a fin de asegurar el cumplimiento de la normatividad aplicable en materia de construcción, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.-----
6. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de obra al interior del predio investigado, consistente en el trazo y nivelación del terreno, sin observar algún tipo de protección a colindancias con los inmuebles aledaños.-----
7. Si bien no se presenta riesgo alguno por los trabajos de obra en el predio investigado, dados los cambios que posteriormente se presentaran en la obra por los procedimientos constructivos, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar evaluación en materia de Protección Civil al inmueble investigado, en relación con las medidas de seguridad en los inmuebles colindantes, a efecto de determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes, y en su caso, las acciones establecidas para la mitigación del riesgo.-----
8. Durante los reconocimientos de hechos, no se constataron emisiones sonoras susceptibles de medición respecto a los trabajos ya mencionados, en términos de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----
9. El predio investigado cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, con folio de ingreso 11374/18, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, así como la Autorización con el folio Número 124/2018 de fecha 28 de agosto de 2018, emitida por la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, ambas refieren el derribo de 2 cuerpos arbóreos y la poda de otros 4, contemplando la restitución física de árboles conforme a la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015.-----

----- 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 de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la Alcaldía Benito Juárez.---



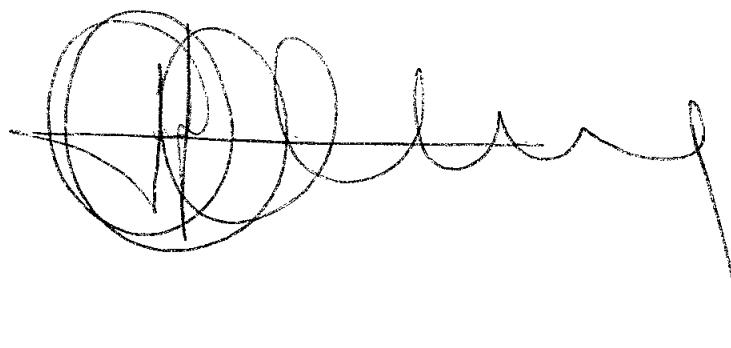
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-683-SOT-277

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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



JANC/PAOT/JHP