

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

23 ENE 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-2017-2381-SOT-978 y acumulado PAOT-2017-2957-SOT-1200, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 27 de julio y 7 de septiembre de 2017, dos 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) fusión de predios y construcción (demolición y obra nueva), en el predio ubicado en Calle Sagredo número 125, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 3 de agosto y 12 de septiembre de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información e inspección 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 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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), fusión de predios y construcción (demolición y obra nueva). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia ambiental (disposición de residuos sólidos de manejo especial), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.-----



**Expediente: PAOT-2017-2381-SOT-978
Y acumulado PAOT-2017-2957-SOT-1200**

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), fusión de predios, construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (disposición de residuos sólidos de manejo especial), como son La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.

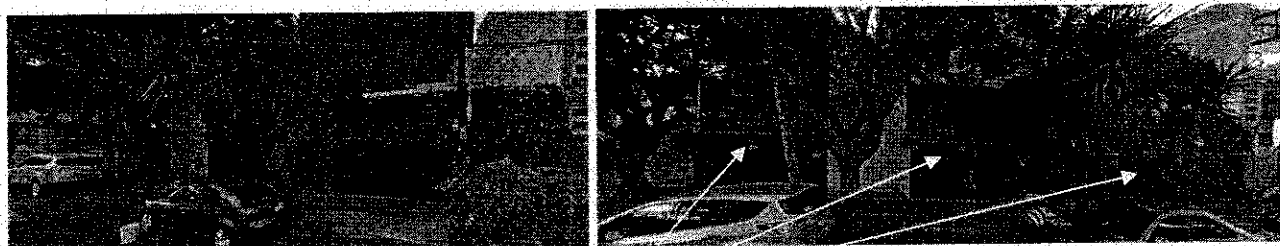
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1. Desarrollo Urbano (zonificación y uso de suelo) y fusión de predios

El Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece en sus artículos 127 y 129, que las fusiones y subdivisiones deben registrarse en los planos o láminas oficiales de alineamientos, números oficiales y derechos de vía. Las Delegaciones deben remitir a la Secretaría, cada treinta días, una copia de las licencias de fusiones o subdivisiones que expidan, para su revisión y en su caso inscripción.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos que ostentaba letrero con datos de la obra refiriendo como domicilio Calle Sagredo número 125, Colonia San José Insurgentes.

De las imágenes obtenidas de la herramienta Google Earth, se obtuvo que previa a la fusión de dichos predios, tenían nomenclatura que indicaban los números 125, 127 y 127 BIS de la Calle Sagredo, como se muestra en las siguientes imágenes:

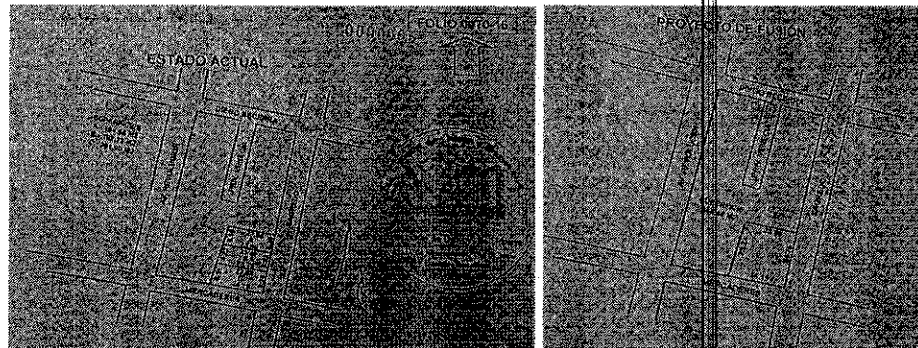


Sagredo 127 BIS, 127 y 125

Al respecto, mediante oficio UDMLEC/1596/2017, de fecha 23 de agosto de 2017, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, remitió copia simple de la Licencia de Fusión con número de folio 0070, de los predios ubicados en Calle Sagredo 125, 127 y 127 BIS, con una superficie total de 588.40 m², como se muestra en la siguiente imagen:



Expediente: PAOT-2017-2381-SOT-978
Y acumulado PAOT-2017-2957-SOT-1200



Asimismo, proporcionó copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0111, expedida en fecha 30 de enero de 2017, en la que se asigna al predio objeto de denuncia el número 125 de la Calle Sagredo.

En el caso concreto, el predio objeto de denuncia es el resultado la fusión de los predios en comento, conformando una superficie de 588.40 m², lo cual quedó autorizado mediante la Licencia de Fusión folio 0070, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 127 y 129 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

Zonificación asignada a partir de la fusión

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio investigado le aplica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda por cada 100 m² de terreno (H 3/20/B).

En razón de lo anterior, de conformidad con la zonificación aplicable H 3/20 B, se permite lo siguiente: --

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	Número de viviendas
588.40 m ²	470.72 m ² 80 %	117.68 m ² equivalente al 20 %	1,412.16 m ²	3	6

De la tabla se desprende que conforme a la aplicación de la zonificación, en el predio investigado se permite una superficie total de construcción de **1, 412.16 m²**, en **3 niveles**, desplantados en 470.72 m², área libre de 117.68 m² y la construcción de 6 viviendas.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o responsable de la obra objeto de denuncia, con la finalidad de que aportara elementos que acrediten las actividades realizadas en el sitio, notificado en fecha 8 de agosto de 2017.-



Expediente: PAOT-2017-2381-SOT-978
Y acumulado PAOT-2017-2957-SOT-1200

Al respecto, mediante escrito de fecha 14 de agosto de 2017, una persona que se ostentó como representante legal de la empresa denominada "INMUEBLES LOS ARCOS S.A DE C.V", S.A de C.V, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de la Licencia de Fusión de predios tramitada ante la Delegación Benito Juárez; Constancia de Alineamiento y número oficial folio 0111; y Certificado Único de Zonificación folio 6462-151VAJO17, expedido en fecha 2 de febrero de 2017, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Ahora bien, el proyecto cuenta con el Certificado Único de Zonificación del suelo folio **36606-181ROJO11**, expedido en fecha 24 de agosto de 2011, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre, en donde permite 117.68 m² de superficie de área libre, 470.72 m² de superficie de desplante, 1, 412.16 m² de superficie máxima de construcción y número de viviendas permitidas 6.-----

En conclusión el proyecto investigado es el resultado de la fusión de 3 predios, cuenta con Licencia de Fusión con número de folio 0070 de los predios ubicados en Calle 125, 127 y 127 BIS, Certificado Único de Zonificación folio 6462-151VAJO17, expedido en fecha 2 de febrero de 2017, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifica como permitido un proyecto que se apega a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----

En materia de construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (disposición de residuos sólidos de manejo especial)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----

Así también, el artículo 48 del mismo Reglamento, establece que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales de madera, ostentado letrero con datos de la Licencia de Construcción Especial con folio FBJ0428-17 y del Registro de Manifestación de



Expediente: PAOT-2017-2381-SOT-978
Y acumulado PAOT-2017-2957-SOT-1200

Construcción folio FBJ0243-17, al interior se observan trabajos de armado de varilla para el muro de colindancia posterior y trabajos de excavación para cimentación; así como, sellos de clausura de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.

Al respecto, mediante oficio UDMLEC/2185/2017, de fecha 7 de diciembre de 2017, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, remitió copia simple de la siguiente documentación:

1. Licencia de Construcción Especial para Demolición con número de folio FBJ-0428-17, expedida en fecha 28 de junio de 2017, para la demolición de una superficie de 689.12 m².
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0243-17, con vigencia del 14 de agosto de 2017 al 14 de agosto de 2017, para un proyecto con las siguientes características:

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banquetta	No. de Sótanos	No. Viviendas
FBJ-0243-17	588.40 m ²	468.16 m ² equivalente 79.57 %	120.4 m ² equivalente al 20.43 %	1,998.02 m ²	3	1 Semisótano	6

3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **3660**, expedido en fecha 2 de febrero de 2017, en el que se certifica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre, en donde permite 117.68 m² de superficie de área libre, 470.72 m² de superficie de desplante, 1, 412.16 m² de superficie máxima de construcción y número de viviendas permitidas 6.
4. Memoria descriptiva arquitectónica para un proyecto con uso habitacional para 6 viviendas y semisótano para 18 cajones de estacionamiento.

En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se identificó que en el proyecto se contempla la construcción de 6 viviendas en 3 niveles de altura, superficie de área libre de 120.4m² equivalente al 20.43%, superficie total de construcción de 1,998.02m², un semisótano con una superficie de construcción de 579.36 m² que corresponden a estacionamiento, lo cual no cuantifica de conformidad con la Norma General de Ordenación 1, dando como superficie total cuantificable de 1, 418.66 m², lo que se apega a la zonificación aplicable.

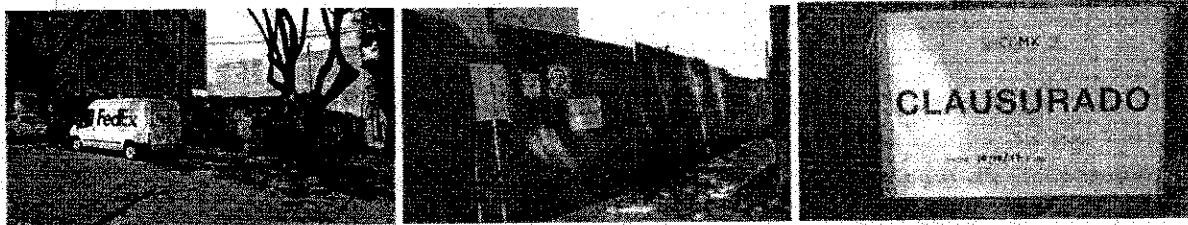
Respecto a la disposición de residuos de manejo especial, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante oficio SEDEMA/DGAR/DEIA/09552/2017, de fecha 22 de agosto de 2017, informó que en los archivos de esa



Expediente: PAOT-2017-2381-SOT-978
Y acumulado PAOT-2017-2957-SOT-1200

Dirección obra el expediente DEIA-DCA-1295/2017, integrado con motivo de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 12611/17 de fecha 15 de junio de 2017. Promovida por Inmuebles Los Arcos, S.A de C.V., para demolición total de un inmueble de uso habitacional con 689.12 m² distribuidos en planta baja y primer nivel, que comprenden 3 predios que se encuentran fusionados; anexo a la Declaratoria se presentó Plan de Manejo de Residuos Sólidos para trámites de Impacto Ambiental, el cual fue autorizado a través del oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/00728/2017, de fecha 7 de julio de 2017.---

No obstante lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección en el predio de mérito a efecto de cumplir las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables en materia ambiental derivado de los trabajos de demolición y manejo de residuos sólidos de la construcción. En este sentido, durante los reconocimientos de hechos de fechas 13 de octubre, 7 y 28 de noviembre de 2017, se constató sellos de clausura de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, de fecha 10 de octubre de 2017, como se muestra en las siguientes imágenes:-----



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. El predio objeto de denuncia es resultado de una fusión de 3 predios ubicados en Calle Sagredo números 125, 127 y 127 BIS, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, autorizado mediante la Licencia de Fusión folio 0070, por la Delegación Benito Juárez y asignando mediante Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 0111, el número 125 de la Calle Sagredo con una superficie de **588.40 m²**.-----



Expediente: PAOT-2017-2381-SOT-978
Y acumulado PAOT-2017-2957-SOT-1200

2. Al predio investigado de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Demarcación, le aplica la zonificación **H 3/20 B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m²).-
3. El predio objeto de investigación cuenta con **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 6462-151VAJO17, expedido en fecha 2 de febrero de 2017**, el cual certifica la zonificación antes descrita y se permite la construcción de 6 viviendas en 3 niveles de altura.-----
4. Durante el primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales de madera, ostenta letrero con datos de la Licencia de Construcción Especial con folio FBJ0428-17, al interior se observaron residuos sólidos de manejo especial producto de la demolición de los inmuebles preexistentes; en el último reconocimiento de hechos se constató letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ0243-17, trabajos de armado de varilla para el muro de colindancia posterior y trabajos de excavación para cimentación; así como, sellos de clausura de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----
5. Los trabajos de demolición cuentan con Licencia de Construcción Especial para Demolición con número de folio FBJ-0428-17, expedida en fecha 28 de junio de 2017, para la demolición de una superficie de 689.12 m².-----
6. El proyecto cuenta con **Registro de Manifestación de Construcción** tipo B folio FBJ-0243-17, para un proyecto de 6 viviendas en 3 niveles, superficie de área libre de 120.4m² equivalente al 20.43%, superficie total de construcción de 1,998.02m² y un semisótano, lo que se apega a la zonificación aplicable.-----
7. Cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 12611/17 de fecha 15 de junio de 2017 y Plan de Manejo de Residuos Sólidos para trámites de Impacto Ambiental, el cual fue autorizado a través del oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/00728/2017, para demolición total de un inmueble de uso habitacional con 689.12 m² distribuidos en planta baja y primer nivel, que comprenden 3 predios que se encuentran fusionados.-----
8. La Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, impuso sellos de clausura en el predio de mérito en fecha 10 de octubre de 2017.-----

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



Expediente: PAOT-2017-2381-SOT-978
Y acumulado PAOT-2017-2957-SOT-1200

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 de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes.

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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



REM/GMA/ST/GE/M



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5.
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C. P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5255 0760, ext. 13621
Página 5 de 6