Expediente: PAOT-2018-3979-SOT-1718

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 SEP 2019 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 3 de noviembre de 2009, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Decreto por el que se Expide el Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México vigente; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2018-3979-SOT-1718**, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de septiembre 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), por los trabajos que se realizan en calle Holbein número 66, colonia Ciudad de los Deportes, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2018. ----------

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento.----------

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena de Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: ----------

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre); conforme al

Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena de Benito Juárez. ----------

Adicionalmente, de la consulta de las normas particulares y demás instrumentos de planeación del Programa Parcial en mención, se obtiene la "Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del programa parcial", la cual refiere que con el propósito de impulsar la construcción de vivienda, en los predios con zonificación Habitacional se autorizan hasta 2 niveles adicionales a los que se establece en este Programa Parcial, únicamente para los proyectos que construyan vivienda, siempre y cuando cumpla con un 20% adicional a las necesidades de estacionamiento que establece el Reglamento de Construcciones, el número de niveles y el área libre se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro: ----------

Superficie del predio m^2	Número máximo de niveles	Porcentaje de área libre %
Hasta 250	Es el indicado en el Plano de Zonificación	
Mas de 250 y hasta 500	4	30
Mas de 500 y hasta 750	5	30
Mas de 750 y hasta 1000	6	35

Al respecto, la entonces Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría, que el predio objeto de denuncia cuenta con dos Certificados Único de Zonificación de Uso de Suelo, los cuales certifican la zonificación H 3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) y no así algún incremento del número de niveles. ----------

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente trabajos de construcción de 6 niveles y semisótano, en etapa de acabados, con letrero con los datos de la obra; posteriormente, un inmueble de concluido y parcialmente habitado. (ver imagen).----------

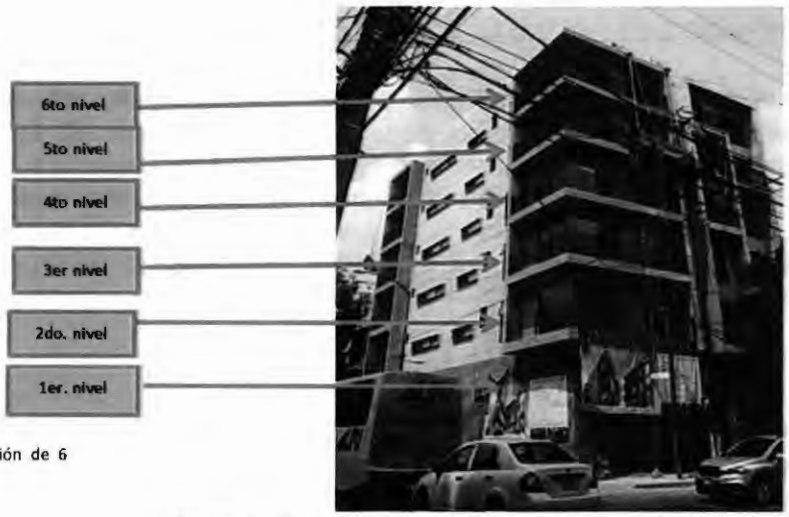


Imagen 1: se observa la construcción de 6 niveles.

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 10 de octubre de 2018

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-336-DEDPOT-2018, de fecha 28 de marzo de 2019, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: ----------

"(...)

- *La zonificación que le aplica es H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena de Benito Juárez.*

- *De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre).*

- *Existen potenciadores aplicables que permiten la construcción de hasta 4 niveles conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena de Benito Juárez, sin embargo el predio objeto de investigación cuenta con 6 niveles de construcción, por lo que la construcción investigada rebasa en 2 niveles el incremento permitido.*

- *Le aplica la Norma de Ordenación Particular Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo, en la que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.70, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.4.*

- *La construcción de 6 niveles ubicada en Holbein número 66, colonia Ciudad de los Deportes, Alcaldía Benito Juárez, con cuenta catastral 039_021_06,* ***rebasa en 2 niveles*** *los permitidos por la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena de Benito Juárez. (PPDU)* (...)". ------

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble 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 de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 18 de octubre de 2018, una persona que se ostentó como representante legal en el predio denunciado, presentó copia simple de: ---

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 69405-151SAVE17, expedido en fecha 30 de octubre de 2017, el cual certifica para el predio la zonificación ya mencionada para la construcción de 3 niveles en una superficie máxima de construcción de 746.40 m2. ----------

Al respecto, la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 3 de mayo de 2019, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación, constancias que fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación de ese Instituto.--

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 6 niveles, incumple la zonificación aplicable H 3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, que certifique 6 niveles de altura. ----------

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento instaurado en el predio denunciado, valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.----------

2.- En materia de Construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente trabajos de construcción de 6 niveles y semisótano, en etapa de acabados, con letrero con los datos de la obra; posteriormente, un inmueble de concluido y parcialmente habitado. . ---

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble 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 de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 18 de octubre de 2018, una persona que se ostentó como representante legal en el predio denunciado, presentó copia simple de: ---

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio FBJ-0027-18, con vigencia del 7 de marzo de 2018 al 7 de marzo de 2021, para la construcción de 15 viviendas en 6 niveles, con una superficie de área libre de 102.63 m2 equivalente al 33% de la superficie del terreno, en una superficie máxima de construcción de 1,645.22 m2. ----------
- Formato de Autorización de Uso y Ocupación con número de folio FBJUAREZ_RMC_3, de fecha de expedición del 7 de marzo de 2018. ----------

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio UDMLEC/2058/2018, de fecha 08 de noviembre de 2018, remitió el Registro de Manifestación de Construcción en los mismos términos del presentado por el particular. ----------

Adicionalmente, esa Dirección General informó mediante oficio DDU/2019/1338, de fecha 20 de mayo de 2019, que la obra denunciada cuenta con **aviso de terminación de obra con folio FBJ-0525-18**, se determinó corroborar que la obra se apegue a lo manifestado antes de autorizar el uso y ocupación. ----

Al respecto mediante oficio PAOT-05-300/300-2857-2019, de fecha 09 de abril de 2019, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de 3 niveles excedentes; mediante oficio DGAJG/DV/UDV-C/09876/2019, de fecha 4 de junio de 2019, informó que cuenta con los procedimientos administrativos CV/OV/819/2017, CV/OV/DUYUS/804/2018, CV/OV/477/2018 y DV/OV/DUYUS/203/2019, los cuales se encuentran substanciando en la Subdirección Calificadora de Infracciones de esa Alcaldía. ----------

En conclusión, en el inmueble denunciado se ejecutó una obra nueva al amparo de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio FBJ-0027-18, en la cual se registró la construcción de 3 niveles adicionales, por lo que incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ---

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, concluir los procedimientos administrativos CV/OV/819/2017, CV/OV/DUYUS/804/2018, CV/OV/477/2018 y DV/OV/DUYUS/203/2019, valorar en la substanciación de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles adicionales, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, considerar ante el aviso de terminación de obra con folio FBJ-0525-18, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles, hasta en tanto cumpla la zonificación que le establece al predio, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena de Benito Juárez. ----------

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Eduardo Said Domínguez, con número de registro 0423, Director Responsable de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0027-18, para la edificación de 15 viviendas en 6 niveles, sin que el proyecto ejecutado corresponda a lo permitido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena de Benito Juárez, por lo que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro número 0423, es sujeto de aplicación de las sanciones dispuestas en el artículo 42 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. ----------

Al respecto, corresponde a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Control y Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo

en contra del Director Responsable de Obra número 0423, y determinar las medidas y sanciones que correspondan. ----------

4. En materia ambiental (derribo de arbolado)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron indicios de tocones o de derribo de arbolado. ----------

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente, se localizaron imágenes en Google Earth del predio investigado de fecha julio 2017, en donde se observan 1 individuo arbóreo al interior del predio y 2 en la vía pública, como se muestra a continuación: ----------





Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 18 de octubre de 2018, una persona que se ostentó como representante legal en el predio

denunciado, realizó diversas manifestaciones sin presentar documental alguna relacionada con el derribo de arbolado. ----------

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez informar si para el predio denunciado cuenta con autorización para el derribo de árboles, acompañada del dictamen respectivo y comprobante de la restitución correspondiente; mediante oficio DGSU/080/2018, de fecha 5 de noviembre de 2018, informó que no cuenta con solicitud ni autorización para poda, derribo o trasplante de arbolado. ----------

Aunado a lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si cuenta con autorización para el derribo de arbolado, así como dictamen y restitución correspondiente para el predio denunciado; mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC-SUB/0123/2019, de fecha 24 de abril de 2019, informó que cuenta con las Declaratorias de cumplimiento ambiental 19331/17 y 01090/18, en las que se manifestó que no existen árboles al interior del predio, únicamente 2 en la vía pública, los cuales no serán afectados. ----------

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, ejecutar acto de inspección en materia de derribo de arbolado en el predio denunciado; **sin respuesta**. ----------

En conclusión, en el predio denunciado se realizó el derribo de arbolado de 1 individuo arbóreo en el interior del mismo y 2 en la vía pública, sin contar con autorización correspondiente. Por lo que, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de inspección solicitado y de ser el caso imponer las sanciones y medidas de restitución correspondientes. ----------

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. Al predio ubicado en calle Holbein número 66, colonia Ciudad de los Deportes, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena de Benito Juárez, le corresponde la zonificación H 3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). ----------

   No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que certifique como permitida la construcción de 6 niveles ----------

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente trabajos de construcción de 6 niveles y semisótano,

en etapa de acabados, con letrero con los datos de la obra; posteriormente, un inmueble de concluido y parcialmente habitado. ----------

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como la demolición de los niveles excedentes en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, toda vez que de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México y 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, es atribución de las Alcaldías en forma coordinada con el Gobierno de la Ciudad de México, en específico con las autoridades competentes de acuerdo con sus atribuciones vigentes previo a la emisión de dicha Ley, vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de desarrollo urbano.----------

4. En el predio objeto de investigación se ejecutó una obra nueva al amparo de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio FBJ-0027-18, en la cual se registró la construcción de 3 niveles adicionales; corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, concluir los procedimientos administrativos CV/OV/819/2017, CV/OV/DUYUS/804/2018, CV/OV/477/2018 y DV/OV/DUYUS/203/2019, valorar en la substanciación de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles adicionales, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, considerar ante el aviso de terminación de obra con folio FBJ-0525-18, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles, hasta en tanto cumpla la zonificación que le establece al predio, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena de Benito Juárez. ----------

6. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 0423 y determinar las medidas y sanciones que correspondan. ----------

7. En el predio denunciado se realizó el derribo de arbolado de 1 individuo arbóreo en el interior del mismo y 2 en la vía pública, sin contar con autorización correspondiente. Por lo que, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de inspección solicitado y de ser el caso imponer las sanciones y medidas de restitución correspondientes. ----------

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

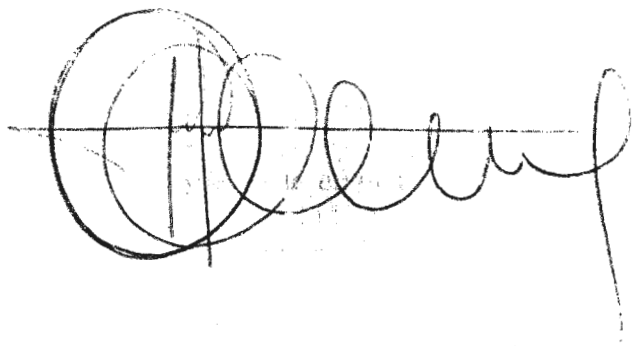
---------- **R E S U E L V E** ----------

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 de la Ciudad de México. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a, a las Direcciones Generales de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos y Jurídica y de Gobierno ambas de la Alcaldía Benito Juárez, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Dirección General de Inspección y 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------



JANC/IGP/EBP