



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1206-SOT-430

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

06 ENE 2016

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-2015-1206-SOT-430, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de febrero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva), desarrollo urbano (zonificación), ambiental (derribo de arbolado) y factibilidad de servicios por las actividades que se realizan en Calle Cerrada de Carracci número 38, Colonia San Juan, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de julio de 2015 y notificado mediante correo electrónico el día 27 del mismo mes y año.-----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se hizo constar que se observó un predio delimitado por tapiales de madera y al interior cuenta con una excavación que ocupa aproximadamente un cuarto de la superficie total del predio, mientras los tres cuartos restantes, se encontraban en etapa de limpieza y desbroce.-----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/300-3470-2015 al Propietario, Encargado y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, notificado en fecha 28 de julio de 2015. Mediante escrito de fecha 04 de agosto de 2015, recibido en esta Procuraduría, atendió el requerimiento y aportó diversas documentales.-----





Requerimientos a las autoridades

Se solicitó información a las siguientes autoridades que cuentan con competencia para expedición de permisos, licencias y/o autorizaciones y verificar: Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, Dirección General de Servicios Urbano ambas de la Delegación Benito Juárez y Sistema de Aguas de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y Gobierno de la Delegación Benito Juárez, respectivamente.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-5427-2015 de fecha 29 de septiembre de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose vía correo electrónico en fecha 09 de diciembre de 2015.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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 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. -----

Desarrollo urbano (zonificación) y Construcción (demolición y 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.-----

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 que nos ocupa le asigna la zonificación Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre (H 3/20).-----

Adicionalmente, de la información remitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con





número de folio 64857-151JUMA14 emitida en fecha 04 de septiembre de 2014 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en fecha 04 de septiembre de 2014, en donde se le asigna la zonificación H 3/20 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre), en donde se establece que la superficie máxima de construcción del predio es de 904.99 m² y 08 viviendas.-----

Por su parte, 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, 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, asimismo el artículo 55 del Reglamento antes referido, establece que la Licencia de Construcción Especial es el documento que expide la Delegación, entre otros, antes de demoler una obra o instalación.-----

Respecto a la demolición, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se desprende la Licencia de Construcción Especial para Demolición número 16/14/033/2015 expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez en fecha 20 de febrero de 2015 y con vigencia hasta el 09 de abril de 2015, para demolición total de construcción en una superficie de 241.00 m².-----

Por otro lado, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Benito Juárez, remitió el Registro de Manifestación de Construcción folio RBJB-0076-15, con vigencia del 10 de marzo de 2015 al 10 de marzo de 2018, en el que se asentó la construcción de 07 viviendas en 03 niveles de altura, de lo anterior, se tiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable (S.N.B)	Superficie no cuantificable (B.N.B)	Niveles sobre banquetas
377.08 m ²	300.09 m ² (79.80%)	76.18 m ² (20.20%)	1,191.30 m ²	800.53 m ²	390.77 m ²	3

Es decir, la demolición se realizó en apego a la Licencia de Construcción Especial para Demolición número 16/14/033/2015 y la obra nueva con la Manifestación de Construcción RBJB-0076-15, que se apega a la zonificación H 3/20, que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio objeto de investigación, por lo que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, únicamente podrá otorgar el Visto Bueno de Uso y Ocupación, si el proyecto



objeto de investigación cumplió el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y la zonificación H 3/20.-----

Materia Ambiental (derribo de arbolado)

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, en su artículo 118 establece que, para realizar la poda, derribo o trasplante de árboles se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva. Asimismo, la citada Ley en su artículo 119 establece que, las personas que realicen el derribo de árboles deberán llevar a cabo la restitución correspondiente mediante la compensación física o económica.-----

Asimismo, 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 y restitución de árboles en el Distrito Federal. -----

Al respecto, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, cuenta con autorización con número 0083/2015, de fecha 07 de julio de 2015, para el derribo de 01 individuo arbóreo, que se encontraba en el interior del predio ubicado en Calle Cerrada de Carracci número 38, Colonia San Juan, Delegación Benito Juárez, y se realizó la restitución de la biomasa, mediante la exhibición de recibo número 72/2015, firmado por el Jefe de Unidad Departamental de Áreas Verdes, encargado del Parque Francisco Villa (Venados) por concepto de resarcimiento ecológico, por las siguientes plantas:-----

Cantidad	Especie
150	ARALIA ARBORÍCOLA
150	PALO DE BRASIL
5	ACACIA BAILEYANA

De lo anterior, se desprende que para llevar a cabo el derribo de 01 arbóreos que se encontraban en el interior del predio ubicado en Calle Cerrada de Carracci número 38, Colonia San Juan, se contó con la autorización emitida por la Delegación Benito Juárez, y se restituyó otorgó una vez que el particular entregó las especies arbóreas solicitadas para el resarcimiento ecológico, por lo que se dio cumplimiento a las formalidades que la autoridad y la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012 disponen.-----

Factibilidad de Servicios

La Ley de Aguas del Distrito Federal precisa en su artículo 62 que el Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales,





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1206-SOT-430

comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación.-----

Al respecto, de la información remitida por la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, se constató la existencia de Dictamen de Factibilidad de Servicios F-DESU/1051164/2014, de fecha 24 de septiembre de 2014, emitido para 08 viviendas.-----

De lo anterior, se desprende que para el proyecto que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Cerrada de Carraci número 38, Colonia San Juan, Delegación Benito Juárez, cuenta con el Dictamen de factibilidad de servicios correspondiente, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio objeto de investigación ubicado en Calle Cerrada de Carraci número 38, Colonia San Juan, Delegación Benito Juárez, le aplica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre (H 3/20).-----
2. El predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 64857-151JUMA14, expedido en fecha 04 de septiembre de 2014 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en donde se determina que al predio de referencia le aplica la zonificación H 3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre).-----
3. Las obras ejecutadas en el inmueble investigado contaron con Licencia de Construcción Especial para Demolición número 16/14/033/2015 expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez en fecha 20 de febrero de 2015 y con vigencia hasta el 09 de abril de 2015, para demolición total de construcción en una superficie de 241.00 m².-----
4. El proyecto de mérito contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-0076-15, para la ejecución de obra nueva para un edificio de 07 viviendas en 3 niveles de altura y una superficie total de construcción de 800.53 m², lo cual se apega a la zonificación aplicable.-----
5. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observaron actividades de construcción consistentes en trabajos de excavación y obra nueva.----





Expediente: PAOT-2015-1206-SOT-430

6. Se contó con autorización para llevar a cabo el derribo de 01 individuo arbóreo en el interior del predio objeto de investigación, otorgada por la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez y se realizó la restitución con la presentación de 305 plantas en el Parque Francisco Villa (Venados), por concepto del resarcimiento solicitado por la Delegación Benito Juárez.-----
7. El Sistema de Aguas de la Ciudad de México, emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos para 8 viviendas en el predio en comento, con número de oficio SACMEX F-1126/14, DESU/1051164, de fecha 24 de septiembre de 2014.-----

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: -----

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.-----

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.

EMG/MVS/SABE

