



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAY 2023

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 25 fracción VIII, 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-2768-SOT-642, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de agosto de 2020, 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles, área libre y superficie máxima de construcción), construcción (publicitación vecinal, obra nueva, medidas de seguridad, separación de colindancias, ventanas en colindancia y patios de iluminación) y ambiental (derribo de arbolado y ruido) en el predio ubicado en calle Nebraska número 173, colonia Nápoles, alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó visita de reconocimiento de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones III; IV Bis, IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento; y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia desarrollo urbano (zonificación: niveles, área libre y superficie máxima de construcción), construcción (publicitación vecinal, obra nueva, medidas de seguridad, separación de colindancias, ventanas en colindancia y patios de iluminación) y ambiental (derribo de arbolado y ruido), como es el Reglamento de Construcciones, la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes". -

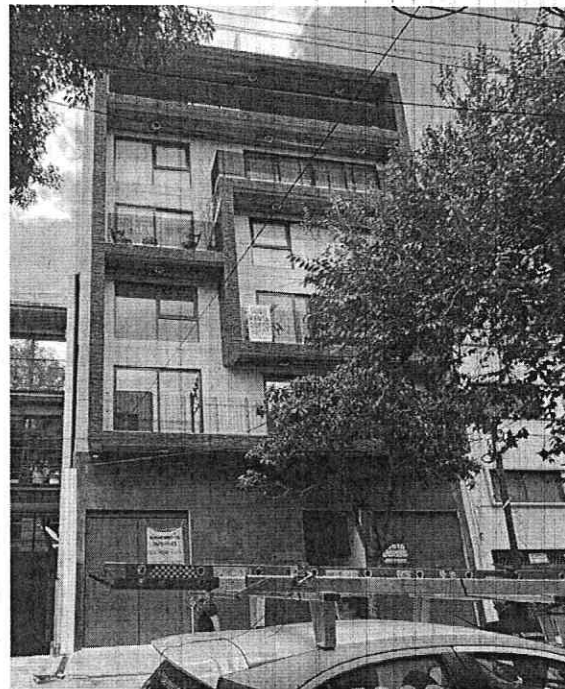


Expediente: PAOT-2020-2768-SOT-642

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: niveles, área libre y superficie máxima de construcción)

De las diversas visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, al predio ubicado en calle Nebraska número 173, colonia Nápoles, alcaldía Benito Juárez, se constató un inmueble con características de uso habitacional de 6 niveles de altura y un semisótano, totalmente concluido y parcialmente habitado. -----



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos

Al respecto, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la alcaldía Benito Juárez, le asigna la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre). -----

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente se tiene que la superficie del predio asentada en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 1126-151SAVE19, es de 213.81 m², por lo que del análisis de la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", se tiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Zonificación	Niveles	Área libre	Superficie de desplante	Superficie total de construcción
213.81 m ²	H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre)	3	42.76 m ² equivalente al 20%	171.048 m ² equivalente al 80%	513.144 m ² (171.048 x 3)



Expediente: PAOT-2020-2768-SOT-642

Lo anterior, coincide con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 1126-151SAVE19 de fecha 05 de febrero de 2019, en el que se certificó que para el predio objeto de investigación, se permite una superficie de área libre de 42.76 m², una superficie de desplante de 171.04 m² y una superficie máxima de construcción de 513.14 m², lo cual se apega a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano aplicable. -----

Asimismo, en dicho Certificado se especifica la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda "(...) *A fin de apoyar al (sic) reubicación de oficinas y servicios actualmente ubicados en zonas habitacionales, hacia zonas compatibles con este género, que tengan Certificados de Uso de Suelo por Derechos adquiridos para usos diferentes a la vivienda, podrán aumentar tres niveles más a los autorizados en la zonificación si se dedica el predio al uso habitacional, con un área libre del 33%, sin límite mínimo de área de vivienda, debiendo además cumplir con la Norma 3, en cuanto a reutilización de agua residual y de lluvia. DEBERÁ SOLICITAR EL DICTAMEN DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DEL USO DEL SUELO O DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN.* (...)"; en este sentido, se tiene lo siguiente: -----

	Zonificación	Superficie del predio	Niveles	Área libre	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción
CUZUS folio 1126-151SAVE19	H/3/20	213.81 m ²	3	42.76 m ² (20%)	171.04 m ² (80%)	513.14 m ²
Aplicación de la Norma de Ordenación Particular para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda	H/6/33		6	70.55 m ² (33%)	143.25 m ² (67%)	859.5162 m ²

Por lo anterior, a petición de esta Entidad mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1300/2022, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó contar con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, folio 63904-161OCTE18, de fecha de expedición 15 de noviembre de 2018 en el que se acreditan derechos legítimamente adquiridos para el uso de suelo para oficinas en una superficie ocupada de 370.76 m². ----

Asimismo, informó haber localizado "Dictamen de Aplicación de normatividad de Usos del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación", folio 14250-301-MAMI19, oficio SEDUVI/CGDU/0844/2019 de fecha 28 de agosto de 2019, en el que se dictaminó procedente la aplicación de la Norma de Ordenación Particular "Norma para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda" para la construcción de 6 niveles máximos, debiendo proporcionar un porcentaje de área libre de 33% en el predio objeto de investigación. -----

Sin embargo, dicha Dirección General informó que el interesado debió solicitar la expedición de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, donde se hiciera constar la disposición específica respecto a la aplicación del "Dictamen de Aplicación de normatividad de Usos del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación", descrito anteriormente, de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México, sin que de la búsqueda realizada en sus archivos haya localizado antecedente alguno donde se acrediten 6 niveles de construcción. -----



Expediente: PAOT-2020-2768-SOT-642

Al respecto, el artículo 37 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México, señala lo siguiente: -----

"(...) Para la aplicación de las normas generales y particulares de ordenación que no sean de aplicación directa, los interesados podrán solicitar (...) el Dictamen de Aplicación de Normatividad correspondiente, en el que establezca la procedencia o no de aplicación de la norma de que se trate al caso específico. La Secretaría (...) emitirá los dictámenes de aplicación de normatividad que se turnarán al Registro de los Planes y Programas para su inscripción y la expedición del certificado correspondiente. Los interesados deberán presentar (...) la documentación derivada de los requisitos establecidos en la normatividad aplicable (...)" -----

Adicionalmente, el artículo 158 fracción I del Reglamento en mención prevé que el "(...) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano (...)". -----

En conclusión, si bien es cierto que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió "Dictamen de Aplicación de normatividad de Usos del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación", folio 14250-301-MAMI19, oficio SEDUVI/CGDU/0844/2019 de fecha 28 de agosto de 2019, para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular "Norma para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda" respecto a la construcción de 6 niveles máximos con 33% de área libre. También lo es que, el interesado no solicitó la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, donde se hiciera constar la aplicación de dicha Norma, por lo tanto, no cuenta con la documental idónea para acreditar la construcción de 6 niveles de altura, toda vez que, no existen antecedentes de la emisión de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en el que se acrediten 6 niveles de construcción y 33% de área libre. -----

En virtud de lo anterior, a petición de esta Entidad, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0810/2022, la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 26 de abril de 2022 ejecutó procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano; por lo que corresponde a dicha Dirección General, remitir a esta Entidad el resultado de sus actuaciones dentro del procedimiento iniciado e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, y de ser el caso, enviar la resolución administrativa correspondiente. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva, publicitación vecinal, medidas de seguridad, separación de colindancias, ventanas en colindancia y patios de iluminación)

a. Obra nueva, publicitación vecinal, medidas de seguridad

De las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, al predio objeto de denuncia, se constató un inmueble concluido y parcialmente habitado, con características de uso habitacional, de 6 niveles de altura y un semisótano, sin que se constataran trabajos de construcción, materiales ni trabajadores. -----

No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Entidad, realizó un análisis multitemporal de las imágenes disponibles en el programa Google Maps, haciendo uso de la herramienta Street View y de las imágenes obtenidas en las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por esta Entidad, con las cuales se identificó que las actividades de obra se llevaron a cabo entre julio de 2019 y febrero de 2022, observando que en marzo de 2020 la obra contaba con tapias de madera sobre los cuales se ostentaba un letrero



con el Registro de Manifestación de construcción tipo B, folio RABJ-0135-19, con vigencia del 25 de octubre de 2019 al 25 de octubre de 2022.

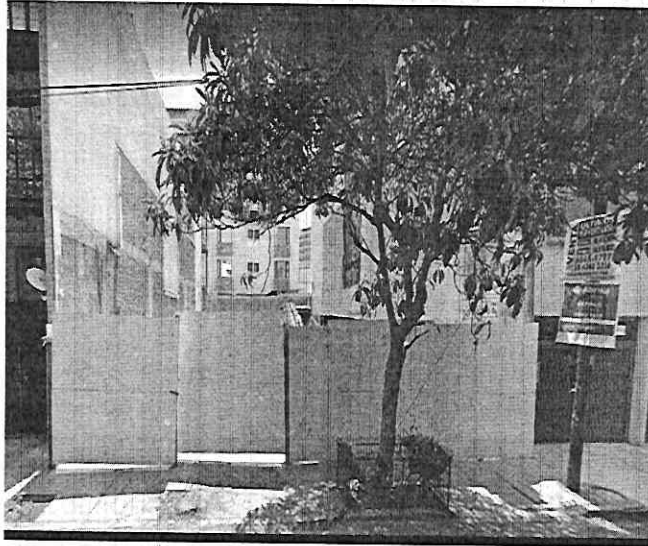


Imagen de julio de 2019
Fuente: Street View de Google Maps



Imagen de marzo de 2020
Fuente: Street View de Google Maps

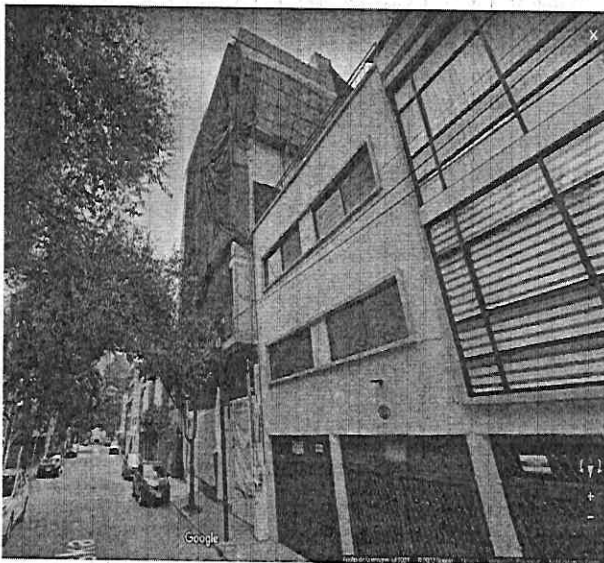


Imagen de julio de 2021
Fuente: Street View de Google Maps



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha
16 de febrero de 2022

En este sentido, en atención al oficio PAOT-05-300/300-1777-2022, quien se ostentó como persona representante legal del predio objeto de la presente denuncia, informó que se dejaron de realizar actividades de construcción en dicho predio y remitió copias simples de diversas documentales relacionadas con las actividades ejecutadas, entre otras, las siguientes:

[Firma manuscrita]



Expediente: PAOT-2020-2768-SOT-642

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0259 de fecha 18 de febrero de 2019. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número RABJ-B-0135-19 con vigencia del 25 de octubre de 2019 al 25 de octubre de 2022, para la construcción de obra nueva consistente en la edificación de un inmueble de uso habitacional, de 6 niveles de altura y semisótano para 10 viviendas, con una superficie total por construir de 1,308.35 m², con un área libre de 70.95 m² y un área de desplante de 142.86 m². -----
- Oficio número DGPDP/CPAC/SCC/0430/2019 de fecha 11 de septiembre de 2019 relacionado con la Constancia de Publicitación Vecinal para Manifestación de Obra. -----
- Autorización de Uso y Ocupación, número de folio F-0-0316/21, autorización No. 027/2022, de fecha 08 de abril de 2022 para la obra que comprende un total de 1,308.35 m², de los cuales 857.160 m² son de uso habitacional para 10 viviendas en 6 niveles y 1 semisótano, realizada con la Manifestación de Construcción Tipo B con registro RABJ B-0135-19, con vigencia del 25 de octubre de 2019 al 25 de octubre de 2022. -----

Al respecto, a petición de esta Entidad mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0691, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, remitió copia simple de las siguientes documentales: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0259 de fecha 18 de febrero de 2019. -----
- Registro de Manifestación de Construcción número RABJ-B-0135-19 con vigencia del 25 de octubre de 2019 al 25 de octubre de 2022, para la construcción de obra nueva consistente en la edificación de un inmueble de uso habitacional en 6 niveles de altura y semisótano para 10 viviendas, en un predio de 213.81 m², con un área libre de 70.95 m² (33.18%), un área de desplante de 142.86 m² (66.82%) y una superficie total por construir de 1,308.35 m², de los cuales 857.16 m² son habitables sobre nivel de banqueta. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1126-151SAVE19, de fecha de expedición 05 de febrero de 2019, en el cual se certificó que para el predio objeto de investigación aplica la zonificación H/3/20 (habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre) en una superficie de desplante de 171.04 m², una superficie libre de 42.76 m² y una superficie máxima de construcción de 513.14 m². -----
- Aviso de Terminación de Obra con número de folio 0316/21, de fecha 18 de agosto de 2021 para la obra realizada con la Manifestación de Construcción Tipo B con registro RABJ B-0135-19. -----
- Memoria Descriptiva para un proyecto de 6 niveles y semisótano para la construcción de 10 viviendas, con una superficie total de construcción de 1,308.35 m². -----

De lo anterior, se tiene lo siguiente: -----



Expediente: PAOT-2020-2768-SOT-642

	Registro de Manifestación de Construcción número RABJ-B-0135-19	Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo folio 1126-151SAVE19
Superficie del predio	213.81 m ²	213.81 m ²
Niveles	6	3
Área libre	70.95 m ² (33.18%)	42.76 m ² (20%)
Área de desplante	142.86 m ² (66.82%)	171.04 m ² (80%)
Superficie total de construcción sobre nivel de banquetas	901.16 m ²	513.14 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetas	407.19 m ²	
Superficie total de construcción	1,308.35 m ²	

En este sentido se desprende que, lo registrado en la manifestación de construcción no se apega a lo permitido de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la alcaldía Benito Juárez, lo cual quedó asentado en el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo folio 1126-151SAVE19, en razón de que se incumple con la altura y superficie máxima de construcción, toda vez que se registraron 3 niveles y 388.02 m² de superficie de construcción adicionales a lo especificado en dicho Certificado.

En este sentido, el artículo 53 del Reglamento de Construcciones, prevé que al presentar la Manifestación de construcción, el interesado deberá acompañar su solicitud con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, el cual contendrá, entre otros aspectos, el máximo potencial, es decir, zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción.

Adicionalmente, como se analizó en el apartado que antecede relacionado con la materia de desarrollo urbano, si bien es cierto el predio en cuestión cuenta con Dictamen de aplicación de Norma de Ordenación Particular "Norma para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda" folio 14250-301-MAMI19, oficio SEDUVI/CGDU/0844/2019 de fecha 28 de agosto de 2019, para la construcción de 6 niveles máximos y 33% de área libre. También lo es que, el interesado debió tramitar el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo donde se hiciera constar dicha normatividad, lo cual no aconteció, toda vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México no cuenta con antecedente de Certificado alguno para acreditar la construcción de 6 niveles de altura y 33% de área libre, por lo tanto el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo folio 1126-151SAVE19, presentado para el trámite del registro de manifestación número RABJ-B-0135-19, no es el documento idóneo para acreditar la construcción de 6 niveles de altura.

Lo anterior, se hizo de conocimiento a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la alcaldía Benito Juárez para que en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, ejecutaran las acciones correspondientes a efecto de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción número RABJ-B-0135-19 y negar la emisión o dejar sin efectos la autorización de uso y ocupación, en virtud de los incumplimientos descritos.

Sin embargo, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/1638, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la alcaldía Benito Juárez, indicó lo siguiente: "(...) si bien es cierto que el predio



Expediente: PAOT-2020-2768-SOT-642

cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1126-151SAVE19 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), para una zonificación H/3/20, este también cuenta con un Certificado de Aplicación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos Folio No. 63904-161OCETE18 (...) además de un Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación emitido (...) mediante oficio No. SEDUVI/CGDU/0844/2019 (...) el cual determina la aplicación de la Norma de Ordenación Particular "Norma para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda", para la autorización de 3 niveles de más a los autorizados en la zonificación a los que establece en el Programa Parcial (...); por lo que dicha Dirección solicitará la validación de los mismos ante a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para esclarecer las posibles irregularidades para la emisión o negación de la autorización de uso y ocupación. -----

En este sentido, se tiene que, el predio en cuestión cuenta con Dictamen de aplicación de Norma de Ordenación Particular "Norma para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda"; sin embargo, el interesado debió tramitar el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, donde se hiciera constar la aplicación de dicha Norma, en la que se acreditara la construcción de 6 niveles de altura y 33% de área libre, de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, se tiene que las actividades de construcción del inmueble objeto de denuncia contaron con Registro de Manifestación de Construcción, en el que se asentó un proyecto de uso habitacional en seis niveles de altura y 901.16 m² de superficie máxima de construcción, tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1126-151SAVE19, en el cual señala que al predio de mérito le corresponden 3 niveles máximo de altura y una superficie máxima de construcción de 513.14 m², por lo que el proyecto ejecutado, rebasa en 3 niveles y 388.02 m² a lo especificado en dicho Certificado, de conformidad con la zonificación aplicable en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes". -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informar a esta Entidad, el resultado de las acciones legales, solicitadas mediante oficio PAOT-05-300/300-7716-2022, a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción número RABJ-B-0135-19 y de ser el caso, la autorización de uso y ocupación, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, presentado para su trámite no acredita el proyecto manifestado y ejecutado, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes. -----

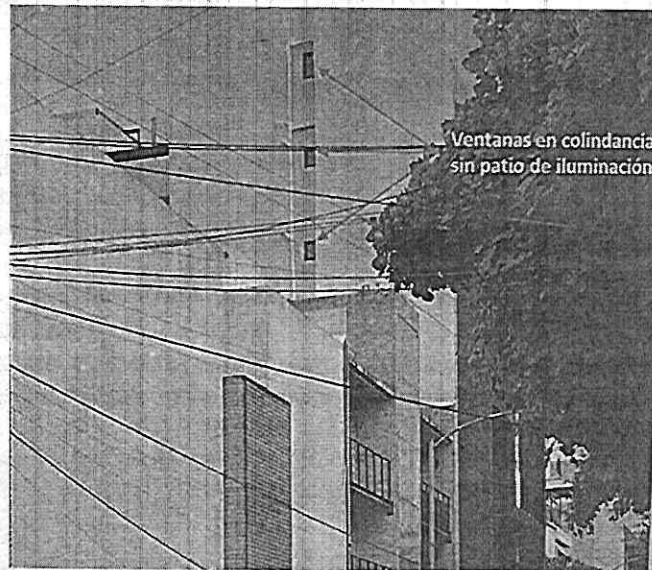
Por lo que respecta a la Publicitación Vecinal, el artículo 94 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano, señala que el Procedimiento de Publicitación Vecinal es un requisito indispensable para la procedencia del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C; asimismo, el artículo 94 Quarter, indica los términos en los que la publicitación debe llevarse a cabo, señalando en sus fracciones V y XI, el deber de colocar la Cédula de Publicitación Vecinal en lugares visibles al exterior del predio o inmueble durante un periodo de 15 días, durante los cuales, de no haberse presentado manifestación de inconformidad o de haberse llevado a cabo esta y no quede sustentada, la alcaldía correspondiente entregará Constancia de Publicitación al solicitante. -----

Al respecto, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la alcaldía Benito Juárez, cuenta con la Constancia de Publicitación Vecinal número DGPDP/CPAC/SCC/0261/2019, para manifestación de construcción. -----



b. Separación de colindancias, ventanas en colindancia y patios de iluminación

De las visitas de reconocimiento de hechos al inmueble objeto de investigación, se desprende que este cuenta con 6 niveles de altura y un semisótano, con ventanas en su colindancia norte, sin contar con cubo o patio de iluminación. Asimismo no es posible visualizar la separación a colindancias, toda vez que se encuentran cubiertas.



Fuente: PAOT: Reconocimiento de hechos

Al respecto, el apartado 3.4.2.1 fracción V y VI de las Normas Técnicas Complementarias para el diseño arquitectónico establecen que "(...) no se permite la iluminación y la ventilación a través de fachadas en colindancia (...)" y "(...) tampoco se pueden tener vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay la distancia mínima requerida para los patios de iluminación (...)", asimismo, el apartado 3.4.2.2 señala que "(...) Las disposiciones contenidas en este inciso se refieren a patios de iluminación y ventilación natural con base de forma cuadrada o rectangular, estos patios tendrán (...) dimensión mínima de 2.50m (sic) medida perpendicularmente al plano de la ventana sin considerar remetimientos (...)". -----

En este sentido se tiene que, el inmueble objeto de denuncia cuenta con ventanas en su fachada norte, la cual colinda con un predio contiguo, no obstante, no se cuenta con un patio de iluminación que corresponda a las ventanas señaladas como lo establece la Norma Técnica Complementaria para el diseño arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Ahora bien, por cuanto hace a la separación de colindancias, de las documentales que obran en el expediente se tiene que el inmueble en comento, cuenta con una separación en sus colindancias posterior (oriente) y sur de 7 centímetros. -----

En este sentido, el artículo 141 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con predios vecinos, considerando que los espacios entre edificaciones vecinas y las juntas de construcción deben quedar libres de toda obstrucción; asimismo, en el numeral 1.9 de las Normas Técnicas Complementarias para Diseños por Sismo, se prevé que toda



Expediente: PAOT-2020-2768-SOT-642

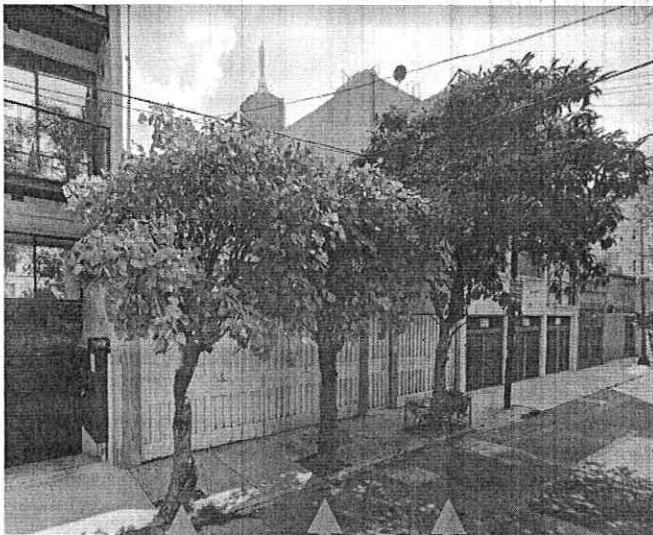
edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 5 centímetros, de tal forma que la edificación cumple con el mínimo establecido. -----

En razón de lo anterior, mediante oficios PAOT-05-300/300-2523-2022 y PAOT-05-300/300-7716-2022, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción el inmueble objeto de denuncia, particularmente respecto a las ventanas en colindancia; por lo que, corresponde a esa Dirección, remitir a esta Entidad, el resultado de las acciones de verificación solicitadas, imponiendo las medidas cautelares y sanciones que en derecho correspondan. -----

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

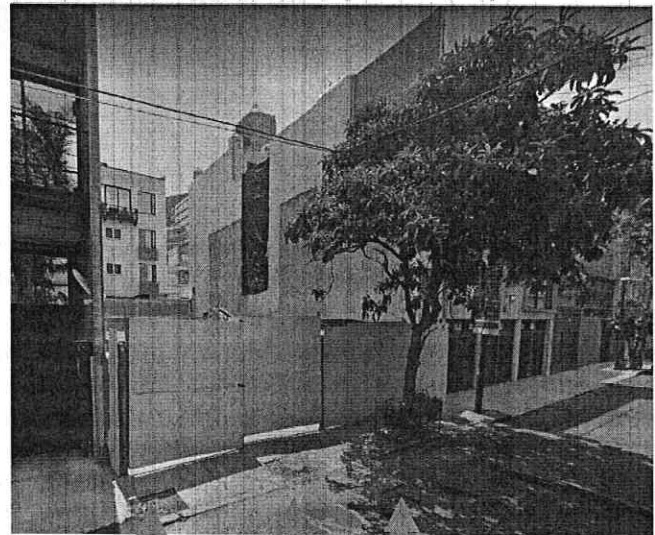
De las visitas de reconocimiento realizadas se desprende que frente al inmueble, sobre vía pública, se constató un individuo arbóreo, en pie, sin signos de poda o desmoche, sin que durante las diligencias se observaran tocones o restos de poda o derribo. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó análisis comparativo con imágenes obtenidas por medio de la página electrónica Google Maps, utilizando la herramienta Street View, del cual se desprende que en octubre de 2018, existían 3 individuos arbóreos en pie, ubicados al exterior del predio; no obstante en julio de 2019, se observa un individuo arbóreo en pie y dos tocones. -----



1 2 3

Imagen de octubre de 2018
Fuente: Street View de Google Maps



1 2 3

Imagen de julio de 2019
Fuente: Street View de Google Maps

En este sentido, en respuesta al oficio PAOT-05-300/300-1777-2022, quien se ostentó como persona representante legal del inmueble en comento, informó contar con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 4923/19 de fecha 20 de marzo de 2019, en la cual queda señalado lo siguiente: "(...) [Existen] 3 árboles al exterior (...) del predio los cuales no serán afectados por las obras del proyecto (...)". -----

No obstante lo anterior, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/002399/2022, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de

Rey
f



Expediente: PAOT-2020-2768-SOT-642

México, informó no contar con antecedentes en materia de impacto ambiental para el predio en mención, lo cual hizo de conocimiento a la Dirección General de Inspección y Vigilancia de esa Entidad. -----

Asimismo, esa Dirección informó que, a través del oficio SEDEMA/DGIVA/05453/2022, la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría le hizo de conocimiento, que llevó a cabo una visita de reconocimiento de hechos; sin embargo, toda vez que los hechos sucedieron en el año 2020, no fue posible acreditar hechos constitutivos de infracciones. -----

En este sentido, se tiene que entre octubre de 2018 a julio de 2019 se llevó a cabo el derribo de 2 individuos arbóreos ubicados sobre la banqueta del predio objeto de denuncia, a consecuencia de las actividades de construcción ejecutadas, mismos que no contaron con la autorización correspondiente emitida por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, implementar acciones para la restauración del equilibrio ecológico por el derribo de 2 árboles; así como considerar en su Programa anual de reforestación 2023 la restitución de los árboles mencionados, con el fin de preservar y mejorar la sustentabilidad ambiental y el entorno urbano de la Alcaldía. -----

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, 85 fracción X y 89 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. Durante las visitas de reconocimientos se constató un inmueble desplantado al límite del alineamiento, concluido y parcialmente habitado, con características de uso habitacional, de 6 niveles de altura y un semisótano, el cual cuenta con ventanas en su colindancia norte, sin contar con cubo o patio de iluminación, sin constatar actividades de construcción, emisiones sonoras ni poda o derribo de arbolado, observando un individuo arbóreo sobre la banqueta, el cual no presenta signos de poda ni desmoche. -----
2. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes", le asigna la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura y 20% mínimo de área libre); asimismo, le aplica la Norma de Ordenación Particular para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda, la cual le confiere la zonificación H/6/33 (habitacional, 6 niveles máximo de altura y 33% mínimo de área libre), condicionada a la obtención del Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Usos del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación y del Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, donde se haga constar dicha disposición, ambos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
3. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con dictamen procedente para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular "Norma para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda", folio 14250-301-MAMI19, para la construcción de 6 niveles máximos y 33% de área libre; sin embargo, el interesado no solicitó la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso -----



Expediente: PAOT-2020-2768-SOT-642

del Suelo, donde se hiciera constar la aplicación de dicha Norma, por lo tanto, no existen antecedentes de la emisión de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en el que se acrediten 6 niveles de construcción. -----

4. La Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 26 de abril de 2022 ejecutó procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano; por lo que corresponde a dicha Dirección General, remitir a esta Entidad el resultado de sus actuaciones dentro del procedimiento iniciado e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, y de ser el caso, enviar la resolución administrativa correspondiente.
5. La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó contar, con Constancia de Publicitación Vecinal número DGPDP/CPAC/SCC/0261/2019, para el Registro de Manifestación de Construcción número RABJ-B-0135-19, para la ejecución de un proyecto consistente en la construcción de un inmueble de uso habitacional para 10 viviendas en 6 niveles de altura y semisótano, con superficie total de construcción de 1,308.35 m², de los cuales, corresponden 901.16 m² de superficie sobre nivel de banqueteta y 407.19 m² de superficie bajo nivel de banqueteta, el cual fue tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1126-151SAVE19, en el que se señala la zonificación H/3/20 (habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) y una superficie máxima de construcción 513.14 m², por lo que el proyecto ejecutado, rebasa en 3 niveles y 388.02 m² a lo especificado en dicho Certificado, de conformidad con la zonificación aplicable en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes". -----
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez: -----
 - a. Informar a esta Entidad, el resultado de las acciones legales, solicitadas mediante oficio PAOT-05-300/300-7716-2022, a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción número RABJ-B-0135-19 y de ser el caso, la autorización de uso y ocupación, toda vez que el proyecto ejecutado, rebasa en 3 niveles y 388.02 m² a lo especificado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo presentado para su trámite, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes. -----
 - b. Remitir a esta Entidad, el resultado de las acciones de verificación solicitadas mediante oficios PAOT-05-300/300-2523-2022 y PAOT-05-300/300-7716-2022, particularmente respecto a las ventanas en colindancia, imponiendo las medidas cautelares y sanciones que en derecho correspondan, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -
7. Entre octubre de 2018 a julio de 2019 se llevó a cabo el derribo de 2 individuos arbóreos ubicados sobre la banqueteta del predio, a consecuencia de las actividades de construcción ejecutadas, mismas que no contaron con la autorización emitida por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México; no obstante, la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, llevó a cabo una visita de reconocimiento de hechos; sin embargo, toda vez que los hechos sucedieron en el año 2020, no fue posible acreditar hechos constitutivos de infracciones. -----



Expediente: PAOT-2020-2768-SOT-642

8. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, implementar acciones para la restauración del equilibrio ecológico por el derribo de 2 árboles; así como considerar en su Programa anual de reforestación 2023 la restitución de los árboles mencionados, con el fin de preservar y mejorar la sustentabilidad ambiental y el entorno urbano de la Alcaldía. -----

----- **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 la persona denunciante, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y a la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos, ambas de la Alcaldía Benito Juárez, y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa 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. -----

IGP/RMGG/EMFV

