

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

18 SEP 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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-2017-3966-SOT-1654, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 1 de diciembre de 2017, 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 separación a colindancias) y ambiental (derribo de arbolado) en calle Gabriel Mancera número 45, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 7 de diciembre de 2017. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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, así como 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva y separación a colindancias) y ambiental (derribo de arbolado), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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 SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación **H 4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es,



1 vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno) y **HO 6/20/A** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta, esto es, 1 vivienda por cada 33 m² de la superficie total del terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 2 Pte. Gabriel Mancera tramo M-N de: Obrera Mundial a Av. Universidad, aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitante de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en 5 niveles a base de marcos de acero y concreto, muros de concreto y ladrillo rojo, los niveles superiores con vista a la vía pública se encuentran cubiertos con malla sombra. -----

De las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el predio denunciado cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 693-151MAJO16, de fecha 13 de enero de 2016, el cual certifica la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno) y HO 6/20/A (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta, esto es, 1 vivienda por cada 33 m² de la superficie total del terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 2 Pte. Gabriel Mancera tramo M-N de: Obrera Mundial a Av. Universidad, aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitante, para la construcción de hasta 37 viviendas en una superficie máxima de construcción de 5,786.54 m², en el predio con superficie de 1,205.53 m², conforme a lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles	Cajones
		m ²	%	m ²	%				
HO 6/20 A	1,205.78	241.16	20	964.62	80	5,787.74	37	6	
CUZUS 693-151MAJO16	1,205.53	241.106	20	964.424	80	5,786.54	37	6	

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la construcción ubicada en el predio objeto de investigación, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 693-151MAJO16, de fecha 13 de enero de 2016, el cual certifica la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. -----

2. En materia de construcción (obra nueva y separación de colindancias)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en 5 niveles a base de marcos de acero y concreto, muros de concreto y ladrillo rojo, los niveles superiores con vista a la vía pública se encuentran cubiertos con malla sombra, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-231-16, así como, una separación de colindancias de aproximadamente 15 cm. -----



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, en fecha 20 de diciembre de 2017, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como apoderado legal de los copropietarios del inmueble objeto de denuncia, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó como pruebas, entre otras, copias simples de las siguientes documentales: -----

1. Registro Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-231-16, vigente al 5 de agosto de 2016 al 5 de agosto de 2019. -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de 693-151MAJO16, de fecha 13 de enero de 2016. -----
3. Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 1655 de fecha 1 de septiembre de 2014. -----
4. Memoria descriptiva y planos arquitectónicos del proyecto. -----

En virtud de lo anterior y afecto de constatar la autenticidad de los documentos referidos, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación 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/0219/2018 de fecha 25 de enero de 2018, remitió copias simples de las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-0231-16, vigente al 5 de agosto de 2016 al 5 de agosto de 2019, para la construcción de 37 viviendas en 6 niveles con una superficie total de construcción de 6,735.29 m², de la cual 5,513.17 m² es la superficie sobre nivel de banqueteta y 1,222.12 m² es la superficie bajo nivel de banqueteta y una superficie de área libre de 296.59 m² (24.60%). -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 693-151MAJO16, de fecha 13 de enero de 2016. -----
- Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 1655, de fecha 1 de septiembre de 2014. -----

Respecto a la separación de colindancias, en el apartado 1.9 de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo, determina que toda edificación deberá separarse de su linderos con los predios vecinos a una distancia no menor de 50 mm, ni menor que el desplazamiento lateral calculado para el nivel de que se trate, determinado con el análisis estructural para la revisión de la seguridad contra colapso. -----

Al respecto, del análisis realizado las documentales presentadas, se desprende que en el plano arquitectónico ARQ-02, planta baja, se observa una separación de colindancias de 15 cm. -----

En conclusión, la construcción denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción con folio FBJ-0231-16 vigente al 5 de agosto de 2016 al 5 de agosto de 2019, el cual se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 693-151MAJO16, de fecha 13 de enero de 2016; así como una separación de colindancias de aproximadamente 15 cm, hasta el momento la obra se apega a la



zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, al predio referido. -----

Por lo anterior, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción con folio FBJ-0231-16 vigente al 5 de agosto de 2016 al 5 de agosto de 2019. -----

3. En materia ambiental (derribo de arbolado)

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron que frente al inmueble se observaron 3 individuos arbóreos, sin constatar el derribo de arbolado al interior del mismo. -----

Asimismo, de las constancias que obran en el expediente, se localizaron imágenes en Google Earth del predio investigado de fecha marzo de 2016, en donde se observan 2 individuos arbóreos al interior del predio y 5 en la vía pública, mientras que en fecha enero de 2017, se aprecia 1 individuo arbóreo al interior y 5 en la vía pública. -----

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Servicio Urbanos de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio DGSU/078/2018, de fecha 24 de enero de 2018, informó que cuenta con: -----

- Dictámenes técnicos de los individuos arbóreos existentes en el predio denunciado, con folios 225/2016 de fecha 28 de noviembre de 2016. -----
- Autorización con número de folio 229/2016 de fecha 18 de enero de 2017, para el derribo de 9 árboles y trasplante de 10 árboles de las especies Cedro Limón, Manzano, Guayaba, Higo, Árbol Muerto, Trueno, Fresno, Calistemo, Durazno, Ficus, Noche Buena, Tulia al interior y exterior del predio objeto de denuncia. -----
- Comprobante de entrega de planta en el depósito Parque Francisco Villa (Venados), de fecha 16 de enero de 2017, por concepto de rollo de pasto, plantas (azalea, amaranto rojo, arrayan, clavo, durante) y arcilla de tezontle. -----

De lo anterior, se desprende que la construcción ejecutada en el predio denunciado cuenta con Dictamen Técnico para el derribo de 9 árboles y trasplante de 10 de las especies Cedro Limón, Manzano, Guayaba, Higo, Trueno, Fresno, Calistemo, Durazno, Ficus, Noche Buena y Tulia. -----

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 Gabriel Mancera número 45, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, le corresponde la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno) y HO 6/20/A (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta, esto es, 1 vivienda por cada 33 m² de la superficie total del terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 2 Pte. Gabriel Mancera tramo M-N de: Obrera Mundial a Av. Universidad, aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitante. -----

Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 693-151MAJO16, de fecha 13 de enero de 2016, para la construcción de hasta 37 viviendas en 6 niveles, con una superficie máxima de construcción de 5,786.54 m². -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en 5 niveles a base de marcos de acero y concreto, muros de concreto y ladrillo rojo, los niveles superiores con vista a la vía pública se encuentran cubiertos con malla sombra, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-231-16, así como, una separación de colindancias de aproximadamente 15 cm.; frente al inmueble se observaron 3 individuos arbóreos, sin constatar el derribo de arbolado al interior del mismo. -----
3. La obra denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-0231-16, vigente al 5 de agosto de 2016 al 5 de agosto de 2019, para la construcción de 37 viviendas en 6 niveles con una superficie de construcción de 6,735.29 m², de la cual 5,513.17 m² es la superficie sobre nivel de banquetas y 1,222.12 m² es la superficie bajo nivel de banquetas, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 693-151MAJO16, de fecha 13 de enero de 2016, hasta el momento la obra se apega a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, al predio referido. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-0231-16, vigente al 5 de agosto de 2016 al 5 de agosto de 2019. -----
5. El predio denunciado cuenta con Autorización con número de folio 229/2016 de fecha 18 de enero de 2017, para el derribo de 9 árboles y trasplante de 10 árboles, así como comprobante de entrega de planta en el depósito Parque Francisco Villa (Venados), de fecha 16 de enero de 2017. -----



Expediente: PAOT-2017-3966-SOT-1654

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: -----

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 a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REMIG/IGP/EBP

