



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

10 FEB 2015

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1982-SOT-761, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 09 de julio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación) ambiental (derribo de arbolado) por las actividades que se realizan en Avenida Porfirio Díaz número 135, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de julio de 2015.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia ambiental (derribo de arbolado), desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), como son; la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2012.

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

1.- En materia ambiental (derribo de un árbol).

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 09 de julio de 2015, no se observó la presencia de tocones o indicios que refieran algún derribo, se constató la existencia de 2 árboles, ubicados sobre la acera del inmueble objeto de investigación.

De la información remitida por la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, se cuenta con la Autorización número 107/2015, en donde se autoriza el derribo de un individuo arbóreo de la





Expediente: PAOT-2015-1982-SOT-761

especie trueno que se ubica al exterior del predio, en virtud de haber acreditado la restitución de la biomasa, mediante la exhibición del recibo N° 58/2015 de fecha 29 de mayo del presente, que avala la restitución de 5 árboles de la especie Ciruelo Rojo y 1000 plantas de la especie Amaranto Rojo.-----

Derivado de lo anterior, se realizó un nuevo reconocimiento de hechos, en donde se pudo constatar que fue derribado en el exterior del predio un individuo arbóreo de la especie trueno.-----

2.- En materia de desarrollo urbano (zonificación).-----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 06 de mayo de 2005, de la que se desprende que el predio objeto de denuncia se encuentra dentro de la poligonal del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las colonias "Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena", el cual le asigna la zonificación Habitacional con Comercio, 6 niveles de máximos, 20 mínimo de área libre (HC/6/20).-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 7 niveles de altura totalmente edificado y sin habitar.-----

En razón de lo anterior, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, inició procedimiento bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1543/2015, en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo que le corresponde substanciarlo, e imponer las sanciones correspondientes.-----

2.-En materia de Construcción (obra nueva).-----

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la edificación de un inmueble de 7 niveles de altura.-----

Sobre el particular, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó que para el predio de mérito cuenta con el Registro de Manifestación RBJB-0300-14 con una vigencia del 18 de septiembre de 2014 al 18 de septiembre de 2017, para la construcción de 12 viviendas en 8 niveles de altura, bajo el amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 20149-151MALE14 de fecha de expedición 07 de abril de 2014 y el Certificado de Acreditación del Uso por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 24837-161CAAR14 con fecha de ingreso del 15 de mayo de 2014, ambos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Cabe señalar que el Certificado de Acreditación del Uso por Derechos Adquiridos convalida el uso para despacho, en una superficie ocupada de 236 m², en dos niveles del inmueble objeto de investigación.-----

No obstante, no se registró la Manifestación de Construcción conforme lo previsto en el artículo 9 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano y 50 fracción XVI de su Reglamento, así como al 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que conforme a estos ordenamientos, la forma en la que se debió acreditar la zonificación del proyecto es con base en algún certificado único de zonificación de uso de suelo específico, en el que se especifique a través de un Dictamen de aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, si es susceptible la aplicación del apoyo de reubicación de oficinas y otros usos distintos a vivienda, por lo que le corresponde a la Dirección General Jurídica y de





Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción a efecto de cumplir el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, respecto a su artículo 53.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El inmueble ubicado en Avenida Porfirio Díaz número 135, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, se encuentra dentro de la poligonal del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las colonias "Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena", el cual le asigna la zonificación Habitacional con Comercio, 6 niveles de máximos de construcción y 20 mínimo de área libre (HC/6/20).-----
2. Asimismo, el Programa Parcial prevé en apoyo a la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda, aumentar hasta tres niveles adicionales a los autorizados en la zonificación, previo trámite del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, conforme al artículo 9 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano y 50 fracción XVI de su Reglamento.-----
3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de un inmueble de 7 niveles de altura totalmente edificado y sin habitar.-----
4. Se incumple por un nivel la zonificación que le asigna el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las colonias "Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena del Programa de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Benito Juárez al predio objeto de investigación.-----
5. Por lo anterior, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México inició procedimiento en materia de desarrollo urbano (zonificación) bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1543/2015, por lo que le corresponde substanciarlo y resolverlo conforme a derecho e imponiendo las sanciones procedentes.-----
6. El proyecto contó con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Delegación Benito Juárez, para la construcción de 12 viviendas en 8 niveles de altura, por lo que le corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno iniciar procedimiento en materia de construcción y ordenar las medidas y sanciones procedentes, entre las que se encuentra la demolición del nivel excedente, a efecto de cumplir con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
7. Se contó con autorización para llevar a cabo el derribo de un individuo arbóreo en el exterior del predio objeto de investigación, otorgada por la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez y se restituyó con de 5 árboles de la especie Ciruelo Rojo y 1000 plantas de la especie Amaranto Rojo.-----
8. Corresponde a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, aplicar las sanciones procedentes al DRO-1836, responsable de la obra nueva en el predio ubicado en Avenida Porfirio Díaz número 135, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez, responsable de la obra nueva ejecutada en el domicilio referido, autorizada mediante el Registro de Manifestación de Construcción RBJB-0300-14, por los incumplimientos cometidos al artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a la obligación de dirigir y vigilar la





Expediente: PAOT-2015-1982-SOT-761

obra asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos aplicables.-----

9. En razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real del inmueble ubicado en Avenida Porfirio Díaz número 135, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez, con número de cuenta catastral 039-606-09, por lo que, se procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez subsanado el motivo de la misma, en el caso en particular, cuando el inmueble referido cumpla con el número de niveles asignados por la zonificación aplicable; lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 90, inciso e), párrafos cuarto y quinto.-----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables y al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMG/MNS/SABE

