

Expediente: PAOT-2017-2944-SOT-1193

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 ENE 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 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-2017-2944-SOT-1193 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de septiembre 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Ramos Millán número 49, colonia Américas Unidas, Delegación Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de septiembre de 2017. --

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron: reconocimientos de hechos, solicitud 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 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 y construcción, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, 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. -----

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).

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre); así también le aplica la zonificación **HO/6/20/Z** (Habitacional con oficinas, **6 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre y Densidad Z), que le concede la Norma de Ordenación por Vialidad en Eje 5 Sur San Antonio- Av. Eugenia-Ramos Millán-1° de Mayo tramo U-V, de Anillo Periférico a Plutarco Elías Calles. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó una obra nueva en etapa de acabados, conformada por un cuerpo constructivo de 6 niveles y semisótano, no fue posible constatar la existencia de área libre. -----

Con la finalidad de acreditar las actividades de obra, mediante escrito ingresado ante esta Procuraduría, el representante legal del predio objeto de denuncia anexo, entre otros documentos, el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 34909-151GOJO16D**, de fecha 15 de diciembre de 2016, el cual certifica la zonificación **HO/6/20/Z** y una construcción máxima de **1,153.45 m²**. -----

Ahora bien, hasta la fecha de la emisión del presente instrumento la obra se encuentra en etapa de acabados de un edificio de 6 niveles y semisótano, con un avance de obra de aproximadamente 85%, por lo que el proyecto se adecua al número de niveles que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Sin embargo, no fue posible constatar el área libre con la que cuenta conjunto habitacional, por lo que corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), a fin de corroborar que la obra cumpla con el 20% de área libre que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

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

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató una obra nueva de 6 niveles y semisótano, con avance de aproximadamente 85% sin habitar, se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RBJ-B-0450-16.

De las documentales proporcionadas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, se encuentra el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de registro RBJ-045-16, vigente al 16 de diciembre de 2019, para la construcción de 15 viviendas en 6 niveles y semisótano, con una **superficie total de construcción de 1,396.88m² (240.80 bajo nivel de banqueta y 1,156.08m² sobre nivel de banqueta)** y área libre de 48.12 m² (20%), al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **34909-151GOJO16D**, de fecha 15



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Avenida Ramos Millán número 49, colonia Américas Unidas, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre); también le aplica la zonificación **HO/6/20** (Habitacional con oficinas, **6 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre y Densidad Z), que le concede la Norma de Ordenación por Vialidad en Eje 5 Sur San Antonio-Av. Eugenia-Ramos Millán-1° de Mayo tramo U-V, de Anillo Periférico a Plutarco Elías Calles. ---

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo digital folio **34909-151GOJO16D**, de fecha 15 de diciembre de 2016, que le certifica la zonificación **HO/6/20/Z** y una superficie de construcción máxima de **1,153.45 m²**. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de una obra nueva de 6 niveles y semisótano, se observó una letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción folio RBJ-045-16; frente al predio existen 2 árboles vivos en pie. -----
3. No fue posible constatar el área libre, por lo que corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), a fin de corroborar que la obra cumpla con el área libre de 48.12 m² (20%), que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----
4. Los trabajos de obra cuentan con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de registro RBJ-045-16, vigente al 16 de diciembre de 2019, para la construcción de 15 viviendas en 6 niveles y semisótano, con una **superficie total de construcción de 1,396.88m² (240.80 bajo nivel de banqueteta y 1,156.08m² sobre nivel de banqueteta)** y un área libre de 48.12 m² (20%); hasta la fecha de la emisión del presente instrumento el proyecto en construcción se adecua a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----
5. 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, constate que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio RBJ-045-16. -----
6. No se constató el derribo de árboles. -----

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



de diciembre de 2016, con la zonificación **HO/6/20/Z** y una superficie de construcción máxima de **1,153.45 m²**. -----

De la revisión a la Memoria Descriptiva, los planos arquitectónicos del proyecto y lo observado en los reconocimientos de hechos realizados desde la vía pública por personal adscrito a esta Entidad, se desprende que hasta el momento de la emisión del presente instrumento, la obra se adecua a lo registrado en la Manifestación de Construcción folio RBJ-045-16, tramitada ante la Delegación Benito Juárez. -----

Ahora bien, 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, constate que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio RBJ-045-16. -----

3.- En materia de ambiental (derribo de árboles).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría, se constató que en el frente del predio sobre la vía pública existen 2 individuos arbóreos de pie en buen estado fitosanitario; no se observó la existencia de tocones que evidenciara el derribo de arbolado. -----

La Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, informó que para el predio objeto de investigación, no cuenta con antecedentes de solicitud, ni autorización expresa para poda o derribo. -----

Esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Responsable y/o al Director Responsable de la obra objeto de investigación, con la finalidad de que se manifestara respecto a los hechos que se investigan; al respecto, mediante escrito ingresado ante esta Procuraduría, el representante legal del predio manifestó que no se han realizado derribo de árboles en el interior ni exterior del predio, y que no existe la pretensión de realizarlo. -----

Al momento de la emisión del presente documento, no se constató el derribo de árboles en la vía pública, por parte de las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en Avenida Ramos Millán número 49, colonia Américas Unidas, Delegación Benito Juárez. -----

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, 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. -----



Expediente: PAOT-2017-2944-SOT-1193

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 de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc y a la Coordinación de Verificación Administrativa 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



EMG/JP/ALC



