



Expediente: PAOT-2019-1792-SOT-770

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

19 NOV 2019

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, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1792-SOT-770, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de mayo de 2019, 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, denuncia ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado en Calle Enrique Rebsamen número 1136, Colonia del Valle, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de mayo de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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 I, III, IV, V, 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 85 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 (demolición y obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

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

1.- Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Enrique Rebsamen número 1136, Colonia del Valle, Alcaldía Benito Juárez, se constató un cuerpo constructivo conformado por semisótano y 4 niveles de altura, asimismo se apreció el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FBJ-0149-18, sin constatar actividades de demolición.



Expediente: PAOT-2019-1792-SOT-770

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez vigente, establece que al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m² de la superficie del predio), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido.

Asimismo, de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1067 el predio tiene una superficie de 241.56 m², por lo que de acuerdo con la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", se obtiene lo siguiente:

Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Número de viviendas factibles
241.56 m ²	(superficie total del terreno por 0.80) 193.248 m ² equivalente al 80%	(superficie total del terreno por 0.20) 48.312 m ² equivalente al 20%	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos) 772.992 m ²	(superficie del predio entre 50 m ² = 15.45) 5 viviendas en 4 niveles de altura

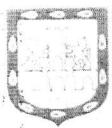
En atención al oficio PAOT-05-300/300-4392-2019 emitido por esta Entidad, una persona que se ostentó como propietario del inmueble remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-0149-2018, con vigencia del 09 de julio de 2018 al 09 de julio de 2021, para la construcción de 5 viviendas en 4 niveles, con superficie total de construcción de 1,433.60 m² de los cuales 660.72 m² son para semisótano y sótanos (no cuantificable) por lo que la superficie cuantificable es de 772.88 m², área libre de 48.31 m², equivalente al 20% de la superficie del predio (241.56 m²), lo cual se traduce en lo siguiente:

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable y no cuantificable	Niveles y número de viviendas
241.56 m ²	193.25 m ² equivalente al 80%	48.31 m ² equivalente al 20%	1,433.60 m ²	772.88 m ² y 660.72 m ² (semisótano y sótanos)	4 y 5 respectivamente

En este sentido, el proyecto constructivo registrado se encuentra acorde a la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1 y a la zonificación H/4/20/M aplicable al presente caso.

Adicionalmente, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-6419-2019, solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Licencia de Construcción Especial, Registro de Manifestación de Construcción, Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, Proyecto de protección a colindancias y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento esta Entidad haya sido favorecida con respuesta alguna.

No obstante, y a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar que la obra ejecutada sea acorde a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-0149-2018 previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación.



Expediente: PAOT-2019-1792-SOT-770

2.- Ambiental (derribo de arbolado)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Enrique Rebsamen número 1136, Colonia del Valle, Alcaldía Benito Juárez, se constató un árbol al exterior del predio de la especie ficus con aparente buen estado fitosanitario, sin apreciar el derribo de arbolado o indicios del mismo. -----

Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal, con imágenes obtenidas con los programas Google Earth y Google Maps correspondientes a los años comprendidos entre el 2009 y el 2017, identificando que en el predio de mérito no existían árboles, únicamente se apreció un individuo arbóreo de la especie ficus al exterior del sitio de referencia. -----

Así las cosas, en el predio objeto de investigación no se constató el derribo de arbolado, adicionalmente, no se cuenta con elementos que contravengan la normatividad aplicable. -----

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 los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Calle Enrique Rebsamen número 1136, Colonia del Valle, Alcaldía Benito Juárez, se constató un cuerpo constructivo conformado por semisótano y 4 niveles de altura, asimismo se apreció el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FBJ-0149-18, sin constatar las actividades de demolición. Adicionalmente, se constató un árbol al exterior del predio de la especie ficus con aparente buen estado fitosanitario, sin apreciar el derribo de arbolado o indicios del mismo. -----
2. Al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m² de la superficie del predio). -----
3. Para los trabajos de construcción se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-0149-2018 para una obra nueva consistente en 5 viviendas en 4 niveles de altura, con superficie de construcción cuantificable de 772.90 m², área libre de 48.31 m², equivalente al 20% de la superficie del predio (241.56 m²), lo que es acorde a las densidades e intensidades determinadas por la zonificación H/4/20/M. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar que la obra ejecutada sea acorde a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-0149-2018 previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación. -----



Expediente: PAOT-2019-1792-SOT-770

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

----- R E S U E L V E -----

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 y a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.