



Expediente: PAOT-2019-3087-SOT-1210

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 26 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 1, 2, 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-2019-3087-SOT-1210, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de julio 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, 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: niveles y densidad), construcción y ambiental (poda de arbolado), por los trabajos que se realizan en Concepción Beistegui número 811, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de agosto de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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 I, III, IV, IV Bis, 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, y 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: niveles), construcción y ambiental (poda de arbolado), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todas de la Ciudad de México. 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: niveles).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación



Expediente: PAOT-2019-3087-SOT-1210

H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles totalmente edificado, con características físicas de reciente construcción que corresponde a una obra nueva (ver imagen 1). -----



Imagen 1 PAOT Reconocimiento de Hechos de fecha 24 de septiembre de 2019
Inmueble de 4 niveles concluido.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, mediante escrito de fecha 27 de septiembre de 2019, una persona que se ostentó como propietario del inmueble, ingresó como pruebas diversas documentales en copia simple, entre otras, las siguientes: . -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 15 de diciembre de 2017, con número de folio 79751-151CAFR17 que certifica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno). -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, se apega a la zonificación aplicable H/4/20/M de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 15 de diciembre de 2017, con número de folio 79751-151CAFR17, que certifica un inmueble de 4 niveles de altura. -----



Expediente: PAOT-2019-3087-SOT-1210

2.- En materia de Construcción.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles con características físicas de reciente construcción, corresponde a una obra nueva, durante la diligencia no se constata la ejecución de trabajos de construcción; no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, mediante escrito de fecha 27 de septiembre de 2019, una persona que se ostentó como propietario del inmueble, ingresó como pruebas diversas documentales en copia simple, entre otras, las siguientes: . -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 2243 de fecha 04 de enero de 2018. -----
- Manifestación de Construcción Tipo "B" número de folio FBJ-0066-18, registrada con número RBJB-0066-18 de fecha 11 de mayo de 2018. -----
- Memoria descriptiva del proyecto. -----
- Escritura Pública número 117,207, pasada ante la notaría 49 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México). -----

En la Manifestación de Construcción antes referida, se registró un proyecto de uso habitacional conformado por 4 niveles para 4 viviendas, en una superficie de desplante de 193.35 m² (78.30% del terreno), área libre de 53.61 m² (21.70% del terreno), con una superficie total sobre nivel de banqueta de 782.16 m². Dicho proyecto corresponde con la obra ejecutada y se adecua a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Por su parte, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el predio de referencia cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de la obra en construcción; mediante oficio DDU/2019/2548 de fecha 02 de septiembre de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a dicha Dirección, informó que para el predio objeto de la investigación se cuenta, entre otras, con: -----



Expediente: PAOT-2019-3087-SOT-1210

- Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio número FBJ-0066-18, con registró número RBJB-0066-18 de fecha 11 de mayo de 2018.
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial expedida el 04 de enero de 2018, con el folio número 2243.

Dichas documentales concuerdan en todas sus partes con las presentadas por la persona denunciada.-

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia se apega al proyecto registrado en la manifestación de construcción en comento y se adecua a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio número FBJ-0066-18, con registró número RBJB-0066-18.

3.- En materia ambiental (poda de arbolado)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que los 2 individuos arbóreos ubicados enfrente del inmueble objeto de investigación, presentan trabajos recientes de poda en su parte inferior.

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si en sus registros existe antecedente de Autorización para la poda de arbolado ubicado al exterior del predio, de ser el caso, remitir copia acompañada del dictamen respectivo; en caso contrario, solicitar al área técnica llevar a cabo dictamen técnico en el que se determine el estado fitosanitario del arbolado ubicado en la vía pública (banqueta) frente al predio en comento; **sin respuesta.**

En conclusión, se ejecutaron trabajos de poda a arboles ubicado frente al inmueble objeto de investigación.

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, realizar los dictámenes técnicos a los 2 árboles objeto de investigación en el que se determine su estado fitosanitario, de ser el caso se realicen las acciones correspondientes para su mantenimiento.

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



Expediente: PAOT-2019-3087-SOT-1210

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 Concepción Beistegui número 811, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno). --

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 79751-151CAF17 de fecha 15 de diciembre de 2017 que certifica la zonificación antes descrita. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles totalmente edificado, con características físicas de obra nueva, no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, no se constataron trabajos de construcción; asimismo se observó 2 individuos arbóreos ubicados en la banqueta con trabajos recientes de poda en su parte inferior.-----
3. La obra ejecutada contó con Manifestación de Construcción Tipo B con folio número FBJ-0066-18, con registró número RBJB-0066-18, para el proyecto de uso habitacional conformado por 4 niveles para 4 viviendas, en una superficie de desplante de 193.35 m² (78.30% del terreno), área libre de 53.61 m² (21.70% del terreno), con una superficie total sobre nivel de banqueta de 782.16 m². Dicho proyecto corresponde con la obra ejecutada y se adecua a la zonificación que le establece el Programa el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, y antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio número FBJ-0066-18, con registró número RBJB-0066-18. -----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, realizar los dictámenes técnicos a los 2 árboles objeto de investigación en el que se determine su estado fitosanitario, de ser el caso se realicen las acciones correspondientes para su mantenimiento. -----



Expediente: PAOT-2019-3087-SOT-1210

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 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: -----

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

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante y a las direcciones General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos y Ejecutiva de Servicios Urbanos, ambas de la Alcaldía Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO.- 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/IGP/RCV