



Expediente: PAOT-2019-640-SOT-255

## 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, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-640-SOT-255, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 18 de febrero 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción, derivado de las actividades que se realizan en Calle Refugio número 70, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de febrero de 2019.

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia ambiental (afectación a individuo arbóreo), por lo cual se realizará el análisis correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

Para dar seguimiento a la denuncia ciudadana, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de visitas de verificación a las autoridades, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, V, y VIII 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 en cita.

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad, con los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, donde se llevan a cabo los hechos denunciados es el ubicado en el domicilio Calle Refugio número 64, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez.

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Calle Refugio número 64, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez.**

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia construcción y ambiental (afectación de arbolado), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, Ley Ambiental de Protección a la Tierra en 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:



Expediente: PAOT-2019-640-SOT-255

## 1. En materia de construcción

El artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Adicionalmente, dispone que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento; del Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, establecen que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Por otro lado, el artículo 50 del citado Reglamento estable que una vez registrada la manifestación de construcción, la autoridad revisará los datos y documentos ingresados y verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en los artículos 244 y 245 del presente Reglamento.

A su vez, el artículo 53 en relación con su fracción I inciso b), del citado Reglamento, prevé los requisitos que se deben cumplir para registrar las manifestaciones de construcción tipos B y C, entre los que se encuentra contar con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Certificado Único de Zonificación del Suelo Digital o Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, los cuales deberán ser verificados y firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, en su caso.

En el presente caso, 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, le corresponde la zonificación **H/4/20 (Habitacional, altura 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez.

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública se constató un inmueble de 4 niveles de altura en etapa de acabados, sin ostentar datos del Registro de Manifestación de Construcción, además cuenta con restos de sellos de clausura.

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que con fecha 1 de noviembre de 2018, se resolvió en definitiva la solicitud de retiro de sellos de clausura permanente, en la que se determinó **procedente el levantamiento de la clausura total temporal y el retiro de sellos correspondiente** del inmueble objeto de denuncia, los cuales fueron impuestos mediante resolución de fecha 22 de agosto del mismo año, toda vez que la responsable de los hechos subsanó las irregularidades y realizó el pago de la sanción impuesta, resolución que fue notificada y ejecutada, el día 7 de noviembre de 2018. Este Instituto concluyó que el inmueble de mérito **respeto los niveles de construcción, cuenta con el área libre mínima permitida, así como la superficie máxima de construcción**, en términos de la zonificación aplicable.

Sobre el particular, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Entidad notificó oficio dirigido al



Expediente: PAOT-2019-640-SOT-255

director responsable de obra, propietario y/o encargado del predio ubicado en Calle Refugio número 64, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez.

En este sentido, quien se ostentó como propietaria del predio referido, presentó escrito ante esta Procuraduría mediante el cual realizó diversas manifestaciones y anexó copia de Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0201-16, con vigencia al 11 de julio de 2019 para la construcción de 12 viviendas en 4 niveles, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio ABJ-0010, expedida el 22 de noviembre de 2018, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61046-151ZUMA18, expedido el 16 de octubre de 2018 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, Planos arquitectónicos y Dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable número DESU/1062923/15.

A efecto de corroborar la emisión de la documentación referida, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que para el predio investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18554-151CAAL16, expedido el 27 de abril de 2016, Memoria Descriptiva Arquitectónica, Dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable número DESU/1062923/15, con Aviso de Terminación de Obra FBJ-0232-19 así como con Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0201-16, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18554-151CAAL16, expedido el 27 de abril de 2016. De los últimos documentos se constataron los siguientes datos:

Superficie del predio (m <sup>2</sup> )	Zonificación	Área Libre		Desplante		Superficie máxima de construcción m <sup>2</sup>	Niveles	Viviendas	Densidad
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%				
406.29	H/4/20/A	101.57	20	256.64	80	1,300.12	4	12	Alta

Certificado Único de Uso del Suelo con folio 18554-151CAAL16, de fecha 27 de abril de 2016

Superficie del predio m <sup>2</sup>	Área Libre		Desplante		Superficie total de Construcción m <sup>2</sup>	Superficie de Construcción (s.n.b.) m <sup>2</sup>	Superficie de Construcción (b.n.b.) m <sup>2</sup>	Niveles (s.n.b.)	Viviendas
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%					
406.29	97.68	24.05	308.61	75.95	1,250.78	1,250.78	0	4	12

Manifestación de Construcción Tipo B Folio No. FBJ-0201-16

De lo anterior se advierte que en el predio investigado se realizan trabajos de construcción consistentes en la edificación de 12 viviendas en 4 niveles, en una superficie de predio de 406.29m<sup>2</sup>, con un área de desplante de 308.61 (75.95%) y un área libre de 97.68 m<sup>2</sup> (24.05%) los cuales están amparados por el Registro de Manifestación de Construcción con folio FBJ-0201-16.

Durante un posterior reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el inmueble investigado cuenta con sellos de Suspensión de Actividades impuestos por la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez.

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informó que en el procedimiento número DV/OV/509/2019, el día 08 de julio de



Expediente: PAOT-2019-640-SOT-255

2019 emitió acuerdo administrativo en el cual en su punto de acuerdo primero se ordenó imponer el **estado de suspensión total de actividades** y en consecuencia la **colocación de los sellos correspondientes, por no exhibir programa interno de protección civil, ni más documentos que ampara la legalidad de las obras**, mismo que se ejecutó mediante acta de suspensión de actividades de fecha 11 de julio del presente año.

En conclusión, los trabajos de construcción cuentan con Registro de Manifestación de Construcción número de folio FBJ-0201-16 para la construcción de 12 viviendas en 4 niveles, en una superficie de predio de 406.29m<sup>2</sup>, con un área de desplante de 308.61 (75.95%) y un área libre de 97.68 m<sup>2</sup> (24.05%) los cuales están amparados por el Registro de Manifestación de Construcción con folio FBJ-0201-16, el cual se adecua a la zonificación aplicable, así como cuenta con Aviso de Terminación de Obra, sin que cuente con autorización de Uso y Ocupación.

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, emitir resolución administrativa dentro del Expediente DV/OV/509/2019, así como imponer las sanciones procedentes.

## 2. En materia ambiental (afectación a individuo arbóreo)

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, en su artículo primero fracción III establece que es de orden público e interés social y tiene por objeto, entre otros, conservar y restaurar el equilibrio ecológico, así como prevenir los daños al ambiente, de manera que la obtención de beneficios económicos y las actividades sociales se generen en un esquema de desarrollo sustentable.

De acuerdo a lo previsto en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en sus artículos 118 y 119 la poda y/o derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, se requiere de autorización previa de la respectiva Alcaldía, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Alcaldía en el que se avale la factibilidad de la misma actividad.

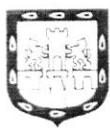
Asimismo, el artículo 49 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que en el caso de las zonas arboladas que la obra pueda afectar, la Alcaldía establecerá las condiciones mediante las cuales se llevará a cabo la reposición de los árboles afectados con base en las disposiciones que al efecto expida la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.

Por su parte, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo y/o poda deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente.

Además, la citada Norma establece en su numeral 7.1.1, ADECUACIÓN DE DISEÑOS CONSTRUCTIVOS, que se deberá promover la adecuación del diseño de construcción con el fin de favorecer en lo posible la permanencia y el buen desarrollo de los árboles existentes, lo anterior, tratándose de obra pública o privada.

Durante un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el inmueble investigado cuenta con señalamientos de zona de riesgo de la Alcaldía Benito Juárez.

Por lo que, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez, informó que en fecha 06 de julio del presente año, colocaron sellos de Zona de Riesgo, toda vez que



Expediente: PAOT-2019-640-SOT-255

al exterior del inmueble objeto de investigación se localiza un individuo arbóreo el cual presenta un 45% de tala en su base, representando un riesgo para los transeúntes o para los trabajadores de la obra ya que puede desprendérse o romperse, dichos trabajos de tala se han realizado sin contar con la autorización correspondiente.

Por lo anterior personal adscrito a esta Subprocuraduría realizo análisis de la memoria descriptiva y de los planos arquitectónicos del proyecto constructivo registrado en el Registro de Manifestación de Construcción número de Folio FBJ-0201-16, de los cuales se advierte que no realizaron la adecuación del diseño toda vez que no tomaron en cuenta los individuos arbóreos para la construcción del edificio de 4 niveles con la finalidad de favorecer en lo posible la permanencia y el buen desarrollo de los árboles existentes como lo contempla la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015 en su numeral 7.1.1, ADECUACIÓN DE DISEÑOS CONSTRUCTIVOS.

Corresponde a Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección y vigilancia por cuanto hace a la afectación del individuo arbóreo ubicado en Calle Refugio número 64, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez, así como imponer las sanciones procedentes.

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. Al predio ubicado en Calle Refugio número 64, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles, 20% de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató un inmueble de 4 niveles de altura en etapa de acabados, así como sellos de clausura del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y de suspensión de la Alcaldía Benito Juárez.
3. Los trabajos de construcción cuentan con Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0201-16 para la construcción de 12 viviendas en 4 niveles, en una superficie de predio de 406.29m<sup>2</sup>, con un área de desplante de 308.61 (75.95%) y un área libre de 97.68 m<sup>2</sup> (24.05%) los cuales están amparados por el Registro de Manifestación de Construcción con folio FBJ-0201-16, el cual se adecua a la zonificación aplicable, así como cuenta con Aviso de Terminación de Obra, sin que cuente con Autorización de Uso y Ocupación.
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ordenó el levantamiento de la clausura total temporal y el retiro de sellos correspondiente toda vez que concluyó que el inmueble de mérito respeta los niveles de construcción, cuenta con el área libre mínima permitida, así como la superficie máxima de construcción, en términos de la zonificación aplicable.
5. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, emitir resolución administrativa dentro del Expediente DV/OV/509/2019, así como imponer las sanciones procedentes.



Expediente: PAOT-2019-640-SOT-255

6. La Alcaldía Benito Juárez coloco señalizaciones de zona de riesgo en el inmueble de mérito, toda vez que se afectó un árbol frente al mismo, lo cual significa un riesgo para los transeúntes. -----
7. Corresponde a Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección y vigilancia respecto a la afectación del individuo arbóreo por las obras que se realizan en el predio denunciado. -----

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: -----

----- 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, así como a la Alcaldía Benito Juárez y a la Secretaría del Medio Ambiente 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----



JANC/WPB/DAV