CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-3007-SOT-1214

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 21 MAR 2017 .----------

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-2016-3007-SOT-1214 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de noviembre de 2016, 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 materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de un árbol) por las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en calle Cerrada Coyoacán número 1, colonia Del Valle Sur, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de noviembre de 2016.----------

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 (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de un árbol), como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y la Ley de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.---- ----------

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

De la ubicación de los hechos

De acuerdo con la denuncia presentada ante esta Entidad, y la consulta al SIG-SEDUVI, el predio objeto de investigación se ubica en calle Cerrada Coyoacán número 1, colonia del Valle Sur, Delegación Benito Juárez.----------

Ahora bien derivado de la investigación realizada por esta Procuraduría, se constató que la Constancia de Alineamiento y Número oficial con número de folio 0706A, de fecha 31 de octubre de 2012, con la que cuenta

PAOT

el predio objeto de investigación, refiere el domicilio de calle Cerrada Coyoacán número 16, colonia del Valle Sur, Delegación Benito Juárez. ----------

En razón de lo anterior, para los efectos de la presente investigación se identificará al predio denunciado por las actividades de obra, el ubicado en calle **Cerrada Coyoacán número 16, colonia del Valle Sur, Delegación Benito Juárez**. ----------

En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva).

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100.00 m^2 de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Benito Juárez. ----------

Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **35603-151CHJU16**, expedido el 01 de junio de 2016, el cual certifica **para el predio con superficie de 344.44 m^2**, la superficie máxima de construcción de 826.65 m^2, para **máximo 3 viviendas**. ----------

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de una obra nueva, hasta el momento conformada por semisótano y 3 niveles, se encuentra en obra negra, se presume que fu desplantada en la totalidad del predio, toda vez que no fue posible constatar área libre, no se observó letrero que refiera los datos del Registro de Manifestación de Construcción. ----------

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó que para el predio objeto de investigación no cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción. ---

El dueño del predio y encargado de las actividades de obra, informó que no contaban con el Registro de Manifestación de Construcción, toda vez que se encontraba en espera del mismo por parte de la Delegación Benito Juárez. ----------

A fin de allegarnos de mayores elementos, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Desarrollo Delegacional de la Delegación Benito Juárez, si mediante Ventanilla Única se ha ingresado algún trámite relacionado con las actividades de obra en el predio, al respecto dicha dirección envió copia del Registro de Manifestación de Construcción número de folio FBJ-424-2016, para la edificación de 3 viviendas en 3 niveles y semisótano, con una superficie de construcción total de 540.00 metros sobre nivel de banqueta, un área libre de 68.24 m^2 (20%), y una superficie de desplante de **344.44 m^2.** ----------

Por lo anterior, se desprende que las actividades de obra dieron inicio sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción; así también, esta Entidad, no constató área libre, y el Registro de Manifestación de Construcción, refiere que el desplante se realizara en la totalidad del predio. ----------

Por lo que la obra se encuentra incumpliendo lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México. ----------

Procuraduria Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Sur. Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700. Ciudad de México
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400

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: densidades e intensidades de construcción y porcentaje de área libre), imponer las medidas cautelares conforme a derecho; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

Se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción; sin que al momento de la emisión de la presente resolución se tenga respuesta por dicha Autoridad, por lo que, corresponde a dicha Dirección General, realizar visita de verificación en materia de construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, y enviar el resultado se actuación a esta Entidad. ----------

En materia de ambiental (derribo de arbolado)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el desarrollo de una obra nueva, no se contaron derribos de árboles, ni afectación al arbolado en el predio, ni en su perímetro. ----------

El dueño del predio y encargado de las actividades de obra, informó que no se ha derribado ningún árbol por las actividades de obra, adicionalmente aportó imágenes fotográficas del interior del predio previas al inicio de actividades de construcción, en las que no se aprecian árboles. ----------

La Dirección General de Servicios Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó que para el predio no cuenta con Autorización para poda o derribo. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Cerrada Coyoacán número 16, colonia del Valle Sur, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100.00 m2 de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Benito Juárez. ----------

   Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **35603-151CHJU16**, expedido el 01 de junio de 2016, el cual certifica que en el predio con una superficie de **344.44 m^2**, se permite la construcción máxima de 826.65 m^2, para **máximo 3 viviendas**. ----------

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron los trabajos de obra nueva, de un edificio de tres niveles y semisótano, con un avance de obra de aproximadamente 70%, **no se apreció área libre**, no cuenta con letrero que refiera los datos del Registro de Manifestación de Construcción. ----------

3. Las actividades de obra, dieron inicio sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción, por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez; actualmente cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción número de folio FBJ-424-2016, para la edificación de 3 viviendas en 3 niveles y semisótano, con una superficie de

Procuraduria Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de Mexico
paot.mx
T. 5265 0780 ext. 13400

construcción total de 540.00 metros sobre nivel de banqueta, un **área libre de 68.24 m^2 (20%)**, en una superficie de desplante de **344.44 m^2**. ----------

4. La obra incumplió lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México. ----------

5. 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: densidades e intensidades de construcción y porcentaje de área libre), imponer las medidas cautelares conforme a derecho; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. ---------

6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, y enviar el resultado se actuación a esta Entidad. ----------

7. No se constató derribo o afectación en el arbolado de la zona circundante al predio. ----------

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: ----------

---------- **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 a la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez 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/CP/AMC

Procuraduria Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400