



Gobierno de la
Ciudad de México

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 JUN 2024**.

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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6107-SOT-1533, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de noviembre de 2022, 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, ejercieron 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), construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de arbolado) por los trabajos que se realizan en Cádiz número 90, Colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de noviembre de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes 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, 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.

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado



en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 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 y conservación patrimonial), construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de arbolado), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac vigente en la Alcaldía Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 y Ley Ambiental de Protección a la Tierra, 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 y conservación patrimonial)

1.1. Zonificación

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

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 HC/5/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 5 niveles de altura, 30% mínimo de área libre); de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac vigente en la Alcaldía Benito Juárez. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 5 niveles de altura, que cuenta con semisótano y pretil, así como una estructura metálica en la azotea, el inmueble se observó deshabitado y en etapa de acabados, por lo que se observaron trabajos de obra al interior, equipo y material. -----

Adicionalmente, del análisis realizado de conformidad con la normatividad aplicable en la materia, se desprende lo siguiente: -----

1. Le aplica la zonificación HC/5/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Insurgentes Mixcoac (PPDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 21 de julio de 2000. -----

2. Considerando la zonificación HC/5/30 y una superficie del predio de 1,588m², se permite una superficie máxima de construcción de 5,558 m², en 1,111.60 m² de superficie de desplante, 476.40 m² de área libre y la construcción de máximo 93 viviendas con una superficie que no sea menor a 60 m. -----

3. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 27 de marzo de 2023, se identificó un inmueble de 5 niveles de altura, que cuenta con semisótano y pretil. Se realizó la medición de la altura del semisótano mediante Distanciómetro marca Leica modelo Disto S910, obteniendo como



Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533

resultado 1.80 m de altura. El inmueble se encuentra deshabitado y en etapa de acabados, por lo que se observan trabajos de obra al interior, equipo, material, pero no se observa letrero de obra y por lo tanto se encuentra deshabitado. -----

4. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Insurgentes Mixcoac, le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación: 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles y 19 Estudio de impacto urbano. -----

5. Adicionalmente le aplican las siguientes Normas de Ordenación Particular: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) Y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS); Fusión de dos o más predios; Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo; Alturas de edificación y Restricción en la colindancia posterior del predio; Cálculo del número de viviendas permitidas; Usos Permitidos; Usos Existentes; Ampliación de Construcciones Existentes; Locales con uso comercial o de servicios en Zonificaciones con uso Habitacional H, HC y HS y Fisonomía Urbana. -----

6. De conformidad con lo señalado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Insurgentes Mixcoac vigente, al predio de interés le aplica la zonificación HC/5/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre). Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos se identificó un inmueble de 5 niveles de altura con semisótano. Por lo que el inmueble existente en el predio objeto del presente dictamen técnico cumple con la zonificación aplicable que permite 5 niveles máximos de altura. -----

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. En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 24 de enero de 2023, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral encargada de los trabajos de construcción, realizó diversas manifestaciones, asimismo proporcionó diversas documentales relacionadas con el inmueble de mérito, entre otras, las siguientes: -----



Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 17 de diciembre de 2020, con número de folio 17653-151LEHU20 que certifica la zonificación HC/5/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 5 niveles de altura, 30% mínimo de área libre) para el predio de referencia.

De la revisión al Certificado mencionado líneas arriba, se desprende lo siguiente:

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
Zonificación HC/5/30	1,588.00	476.40	30	1,111.60	70	5,558.00	-	5
CUZUS 17653-151LEHU20	1,588.00	476.40	30	1,111.60	70	5,558.00	-	5

A efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría, solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-010731-2022 de fecha 12 de diciembre de 2022, a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió algún Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades para el predio en cuestión, donde se acrediten niveles adicionales a la zonificación asignada por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, en su caso, remitir copias certificadas del mismo.

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DG/592/2022 de fecha 15 de diciembre de 2022, la Dirección de Geomática de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que realizó búsqueda en el Sistema de Expedición en Línea del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, localizando 3 antecedentes, los cuales envió en copia simple digital:



Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533

Folio	Fecha de expedición	Zonificación
39458-151LOOM19D	23 de julio de 2019	HC/5/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 5 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), superficie máxima de construcción de 5,537.20 m2
33439-151BEHE18D	24 de septiembre de 2018	
26910-151LOOM22D	13 de mayo de 2022	

Asimismo, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2423/2023 de fecha 20 de junio de 2023, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que una vez concluida la búsqueda y el análisis en los archivos electrónicos de dicha área, sobre la emisión de Certificados para el predio de interés, no se localizó Certificado que acredite "Niveles adicionales", a los permitidos por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac, vigente para el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez. ----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el inmueble objeto de investigación, consistente en un inmueble conformado por semisótano y 5 niveles, se apega a la zonificación HC/5/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 5 niveles de altura, 30% mínimo de área libre); de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac vigente en la Alcaldía Benito Juárez. -----

1.2 Conservación patrimonial

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece en su artículo 3º fracción II que las áreas de conservación patrimonial son las que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos, igualmente las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas. -----



Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533

En el mismo sentido, el artículo 65 de la citada Ley señala que en el ordenamiento territorial de la Ciudad de México, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México atenderá la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. -----

En este sentido, el artículo 28 del citado Reglamento prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia.-----

De la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de investigación se ubica dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, así también, es colindante con inmueble afecto al patrimonio cultural urbano valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría antes mencionada y Visto Bueno del Instituto antes mencionado. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 5 niveles de altura, que cuenta con semisótano y pretil, el inmueble se observó deshabitado y en etapa de acabados, por lo que se observaron trabajos de obra al interior, equipo y material.-----

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



Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533

acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 24 de enero de 2023 y correo de fecha 15 de febrero de 2023, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral encargada de los trabajos de construcción, realizó diversas manifestaciones, asimismo proporcionó diversas documentales relacionadas con el inmueble de mérito, entre otras, las siguientes: -----

- Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/853/2020 de fecha 19 de marzo de 2020, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se emitió dictamen estrictamente favorable en materia de conservación patrimonial, para la demolición total de 2 volúmenes de 3 niveles y un volumen de 2 niveles, con una superficie de 1,690.244 m² y proyecto de construcción de obra nueva de un edificio para 79 viviendas en 5 niveles (4 sótanos + semisótano + P.B. + 4 niveles), con superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 5,427.67 m².-----
- Oficio 0820-C/0622 de fecha de 09 de agosto de 2020, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en el que se emite recomendación técnica para las intervenciones mayores pretendidas en el que predio en comento, por lo que se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con la edificación ubicada en Avenida Insurgentes Sur número 1397 en la Colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez. -----
- Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico de fecha 13 de enero de 2020, tramitada ante el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en el que se señaló que por colindar con inmueble de valor artístico (Av. Insurgentes Sur N° 1397) se recomienda la protección del mismo. -----
- Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico de fecha 05 de febrero de 2020, tramitada ante el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en el que se señaló que se emite visto bueno sobre la protección a colindancias. -----



Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533

- Oficio 0820-C/0622 de fecha de 09 de agosto de 2020, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en el que se solicita al promovente documentación adicional, a fin de estar en posibilidades de emitir una resolución. -----

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-10730-2022 de fecha 12 de diciembre de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural, Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si la edificación objeto de investigación se encuentra catalogada o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección, si emitió Dictamen Técnico para llevar a cabo actividades de intervención en el inmueble.-----

En respuesta, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3888/2022 de fecha 16 de diciembre de 2022, informó que el predio de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial, de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Insurgentes Mixcoac", así como colinda con el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur No. 1397, considerando de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría e incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Asimismo, informo que en los archivos y la base de datos de esa Unidad Administrativa, localizó el oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0853/2020 de fecha 19 de marzo de 2020, mediante el cual se emitió "(...) *dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total de 2 volúmenes de 3 niveles y un volumen de 2 niveles, con una superficie de 1,690.24m² y proyecto de construcción de obra nueva de un edificio para 79 viviendas en 5 niveles (4 sótanos + semisótano + P.B. + 4 niveles) (...) con superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 5,427.67 m² (...)*", mismo que envió en copia simple.-----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-11042-2022 de fecha 16 de diciembre de 2022, a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si el inmueble está catalogado,



Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533

colinda o cuenta con algún nivel de protección, así como informar si recibió una solicitud para realizar actividades de construcción en el predio de mérito y en su caso, informe las características de los trabajos y proporcione copia de los mismos.-----

En respuesta, la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante oficio 0032-C/0017, de fecha 11 de enero de 2023, informó que el inmueble objeto de denuncia no está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico por parte de ese Instituto, sin embargo colinda con el inmueble ubicado en Av. Insurgentes Sur número 1397, el cual si está incluido en la Relación antes mencionada; así mismo refirió no contar con antecedentes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas en el inmueble objeto de denuncia. -----

No obstante lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-3134-2023 de fecha 18 de abril de 2023, se solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si cuenta con antecedente del oficio 0820-C/0622 de fecha 09 de agosto de 2020.-----

En respuesta, mediante oficio 0568-C/0416 de fecha de 26 de abril de 2023, la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informo que emitió el oficio número 0820-C/0622 de fecha 09 de agosto de 2020, el cual señala lo siguiente:-----

"(...) En virtud de lo anterior, esta Dirección hace la siguiente recomendación técnica para las intervenciones mayores pretendidas en el predio que motiva este oficio: se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número 1397, Colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez. (...)".-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el predio objeto de investigación, cuenta con Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/853/2020 de fecha 19 de marzo de 2020, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la



Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se emitió dictamen estrictamente favorable en materia de conservación patrimonial, para el proyecto de construcción de obra nueva de un inmueble para 79 viviendas en 5 niveles (4 sótanos + semisótano + P.B. + 4 niveles), con superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 5,427.67 m². Asimismo, cuenta con oficio 0568-C/0416 de fecha de 26 de abril de 2023, emitido por la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante el cual hace la recomendación técnica para las intervenciones mayores pretendidas en el predio de mérito, en específico por cuanto hace a garantizar las medidas necesarias de protección a colindancias. -----

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

El artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Adicionalmente, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, 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. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 5 niveles de altura, que cuenta con semisótano y pretil, el inmueble se observó deshabitado y en etapa de acabados, por lo que se observaron trabajos de obra al interior, equipo, material, sin embargo, no se observó letrero de obra. -----

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. -----



Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533

En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 24 de enero de 2023, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral encargada de los trabajos de construcción, realizó diversas manifestaciones, asimismo proporcionó diversas documentales relacionadas con el inmueble de mérito, entre otras, las siguientes: -----

- Constancia de alineamiento y/o Número oficial folio 0341, de fecha 11 de marzo de 2020. -----
- Manifestación de Construcción Tipo B con folio FABJ-0187 de fecha 04 de diciembre de 2019, con vigencia al 06 de diciembre de 2022, para el proyecto conformado por 79 viviendas en 5 niveles, con área de desplante de 1,110.70 m² (69.9% del predio), área libre de 477.30 m² (30.1 % del predio) y una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 5,535.5 m².
- Memoria descriptiva arquitectónica. -----
- 11 planos arquitectónico. -----

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-10776-2022 de fecha 12 de diciembre de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, remitir las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción, para el predio objeto de denuncia. -----

En respuesta, mediante oficio número ABJ/DGODSU/DDU/2022/2454 de fecha 15 de diciembre de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano en la Alcaldía Benito Juárez, informó que el predio en comento cuenta con lo siguiente: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0187-19 de fecha 04 de diciembre de 2019, con vigencia al 06 de diciembre de 2022. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 1156-151CAFE19 de fecha 15 de enero de 2019 que certifica la zonificación HC/5/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 5 niveles de altura, 30% mínimo de área libre). -----
- Constancia de alineamiento y/o Número oficial folio 1197, de fecha 05 de julio de 2019. -----



Del análisis de las documentales antes señalada, se tiene lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
Zonificación PPDU HC/5/30	1588.00	477.30	30.1	1,110.70	69.9	5,553.50	79	5
CUZUS 1156-151CAFE19	1,582.06	474.62	30	1,107.44	70	5,537.20		5
RMC FABJ-0187-19	1588.00	477.30	30.1	1,110.70	69.9	5,553.50	79	5

Por lo anterior se concluye que si bien el proyecto denunciado, contó con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0187-19 de fecha 04 de diciembre de 2019, con vigencia al 06 de diciembre de 2022, registrada ante la Alcaldía Benito Juárez, mismo que se apega al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac vigente en la Alcaldía Benito Juárez, no obstante, derivado del reconocimiento de hechos de fecha 27 de marzo de 2023, diligencia en la que se constató el inmueble que nos ocupa, en etapa de acabados; por lo que se tiene que dichos trabajos se realizaron sin contar con Registro de Manifestación de Construcción vigente, toda vez que el Registro de Manifestación de Construcción en cita, tenía vigencia hasta el 06 de diciembre de 2022. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, iniciar procedimiento administrativo, toda vez que el Registro de Manifestación de Construcción no se encuentra vigente, e imponer medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

3. En materia ambiental (afectación de arbolado)

De conformidad con el artículo 46 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o



Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533

puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren autorización de impacto ambiental y, en su caso, de riesgo previo a la realización de las mismas. -----

Asimismo, dicha Ley menciona en sus artículos 118 y 119, que para realizar la poda, derribo o trasplante de árboles se requiere de autorización previa de la Alcaldía respectiva. Asimismo, las personas que realicen el derribo de árboles deberán llevar a cabo la restitución correspondiente mediante la compensación física o económica. -----

De conformidad con la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 para la Ciudad de México, la Secretaría del Medio Ambiente emitirá los lineamientos que las personas interesadas deberán cumplir para tramitar y obtener la acreditación correspondiente, asimismo establece que **en todo derribo de un árbol deberá realizarse la restitución mediante la compensación física, económica o la medida equivalente**. Además, refiere que los trabajos de poda, derribo, trasplante y restitución de árboles deberán ser ejecutados y supervisados en todo momento por personal debidamente acreditado por la Secretaría. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencia en las que se constató, inicialmente dos cuerpos arbóreos en pie aparentemente de la especie Fresno, el ubicado en el costado norte, contaba con cortes en sus ramas. En el último reconocimiento de hechos se constató 2 árboles en pie ubicados en jardineras independientes, en la jardinera de la zona norte se observó un tocón y un árbol del genero Bauhinia, y en la otra jardinera se observó un árbol de la especie Fresno. -----

No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en el programa Google Maps del cual se obtuvieron imágenes del predio, en las que se observó que en la banqueta frente al inmueble objeto -----



Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533

de denuncia se constató la existencia de dos aboles, el ubicado en la zona norte fue objeto de trabajos de poda entre el año 2009 y 2017, posteriormente dicho árbol fue derribado conforme lo observado por personal adscrito a esta Subprocuraduría mediante reconocimiento de hechos de fecha 23 de mayo de 2024.



Imagen obtenida de Google Maps a través de la herramienta Street View de septiembre de 2009.



Imagen obtenida de Google Maps a través de la herramienta Street View de julio de 2017, se observa que en el árbol se realizaron diversos cortes.



Imagen obtenida de Google Maps a través de la herramienta Street View de marzo de 2021.



Imagen obtenida de Google Maps a través de la herramienta Street View de enero de 2023.



Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533



PAOT Reconocimiento de hechos 24 de mayo de 2024

Por lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Representante Legal y/o Responsable de Obra del predio objeto de investigación, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presenten pruebas que acrediten el cumplimiento de la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015.

En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 24 de enero de 2023, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral encargada de los trabajos de construcción, realizó diversas manifestaciones, asimismo proporcionó diversas documentales relacionadas con el inmueble de mérito, entre otras, las siguientes:

- Formato de afectación de arbolado, de área verde y de área permeable con folio 102/2021 de fecha 02 de marzo de 2021, tramitado ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-10763-2022 de fecha 12 de diciembre de 2022, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si en sus registros existe antecedente de Autorización para poda y/o derribo de arbolado, derivado de los trabajos de



Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533

construcción que se realizan en el predio de mérito y remitir copia del mismo. En caso contrario, solicite al área técnica llevar a cabo dictamen técnico en el que se determine el estado fitosanitario del arbolado al exterior del predio en comento. -----

En respuesta, mediante oficio DGODSU/DESU/061/2023 de fecha 30 de enero de 2023, la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que en los archivos que conforman la Unidad Departamental de Arbolado y Áreas Verdes, adscrita a esa Dirección y en los trámites que ingresan a través de la Dirección de Ventanilla Única, no se cuenta con solicitud ni autorización para poda o derribo de sujetos forestales en el domicilio en comento. Por lo que mediante oficio DGODSU/DESU/062/2023, se informó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para que en el ámbito de sus atribuciones y competencia pueda brindar la atención correspondiente. -----

En ese sentido, la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez mediante oficio DGOUDSU/DESU/205/2023 de fecha 11 de mayo de 2023, informó que la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México cuenta con el expediente administrativo DEIA-DCA-083/2021, en el que obra el Formato de Solicitud de Ingreso de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de folio de ingreso 233/21 de fecha 02 de marzo de 2021, para el proyecto "Cádiz 90", en el que se describe la existencia de dos individuos arbóreos al exterior del predio, mismos que el particular manifestó que no se afectarían. De igual manera, en dicho expediente obra Formato de Afectación de Arbolado y de Área Verde permeable con folio 00102/2021 de fecha 02 de marzo de 2021, en el que esa Dirección determinó la compensación económica. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-2158-2023 de fecha 23 de marzo de 2023, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si cuenta con antecedentes del formato de afectación de arbolado, de área verde y de área permeable con folio 102/2021 de fecha 02 de marzo de 2021, emitido para el predio objeto de denuncia. -----

En respuesta, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/1521/2023 de fecha 04 de abril de 2023, la Dirección General de Evaluación, Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente



Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533

de la Ciudad de México, informó que localizó formato de afectación de arbolado, de área verde y de área permeable con folio 102/2021 de fecha 02 de marzo de 2021, relativo al proyecto denominado "Cádiz 90", a desarrollarse en el predio de interés, misma que envió en copia simple. De la revisión a la documental antes referida, se desprende lo siguiente: -----

"(...) Se identificaron 2 árboles al exterior los cuales no sufrirán afectación, en lo que respecta al interior, en el anexo fotográfico se identificó un árbol, se desconoce su ubicación ya que al momento de la entrega del terreno esto no se ubicaba. Se realizó el Dictamen Forestal para determinar la compensación económica por este individuo. Referente al área verde permeable se identificaron 181.8336 m² (180.2436m² int. y 1.62m² ext.) se afectarán 180.2436m² de área verde interior.

El desplante del proyecto y la profundidad de los sótanos traerá consigo la afectación de 180.2436m² de área verde interior y de un individuo arbóreo. El área verde afectada se restituirá por compensación económica

(...)

Por tratarse de la afectación 180.2436m² de área verde permeable y de un individuo arbóreo, la primera opción era buscar un espacio dentro del mismo proyecto para realizar la compensación, sin embargo, no se tiene área permeable toda vez que el proyecto contempla sótanos y una losa de fondo. Por lo tanto, NO es factible restituir físicamente dentro del predio (...)" -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente, se desprende que en el exterior del predio de referencia se realizó el derribo de un árbol de la especie Fresno y posteriormente se plantó un individuo arbóreo de la especie Bauhinia. Al respecto, dicho derribo no se encontraba autorizado en el formato de afectación de arbolado, de área verde y de área permeable con folio 102/2021 de fecha 02 de marzo de 2021, ya que se refirió que los árboles del exterior no serían afectados, sólo el área verde permeable y un árbol del interior, para lo cual la Dirección General de Evaluación, Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México determinó una compensación económica. -----



Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533

En virtud de lo anterior, corresponde a Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, iniciar las acciones en el ámbito de su competencia, por el derribo del individuo arbóreo ubicado al exterior del inmueble en comento, toda vez que dicho derribo no se consideró en el formato de afectación de arbolado, de área verde y de área permeable con folio 102/2021 de fecha 02 de marzo de 2021. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si el promovente del multicitado proyecto realizó el pago por la compensación económica establecida en el formato de afectación de arbolado, de área verde y de área permeable con folio 102/2021 de fecha 02 de marzo de 2021. -----

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 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 Calle Cádiz número 90, Colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación HC/5/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 5 niveles de altura, 30% mínimo de área libre); de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac vigente en la Alcaldía Benito Juárez. -----
2. El inmueble objeto de investigación se ubica dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, así también, es colindante con el inmueble ubicado en Av. Insurgentes Sur número 1397, mismo que es afecto al patrimonio cultural urbano valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría antes mencionada y Visto Bueno del Instituto antes mencionado. -----



Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533

3. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 15 de enero de 2019, con número de folio 1156-151CAFE19 que certifica la zonificación HC/5/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 5 niveles de altura, 30% mínimo de área libre); de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac vigente en la Alcaldía Benito Juárez. -----
4. Cuenta con Dictamen Técnico SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0853/2020 de fecha 19 de marzo de 2020, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total de 3 volúmenes preexistentes con una superficie de 1,690.24m² y proyecto de construcción de obra nueva para 79 viviendas en 5 niveles, con superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 5,427.67 m². -----
5. Cuenta con oficio número 0820-C/0622 de fecha 09 de agosto de 2020, emitido por la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante el cual se hizo la recomendación técnica para las intervenciones mayores pretendidas en el predio en comento, garantizando las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número 1397, Colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez. -----
6. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó reconocimientos de hechos en las inmediaciones del inmueble objeto de investigación diligencia en la que se constató, el desplante de dos cuerpos constructivos de reciente edificación, los cuales están conformados por planta baja y 5 niveles de altura cada uno, no se observó letrero de obra. -----
7. Los trabajos de construcción (obra nueva) contaron con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0187-19 de fecha 04 de diciembre de 2019, con vigencia al 06 de diciembre de 2022, registrada ante la Alcaldía Benito Juárez, mismo que se apega al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac vigente en la Alcaldía Benito Juárez. -----
8. Los trabajos de construcción se ejecutaron sin contar con Registro de Manifestación de Construcción vigente, toda vez que derivado del reconocimiento de hechos de fecha 27 de



Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533

marzo de 2023, se constató en el inmueble que nos ocupa trabajos en etapa de acabados, sin embargo, el Registro de Manifestación de Construcción tramitado por el particular, tenía vigencia hasta el 06 de diciembre de 2022. -----

9. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, iniciar procedimiento administrativo, toda vez que el Registro de Manifestación de Construcción no se encuentra vigente, e imponer medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
10. En materia de arbolado, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencia en las que se constató, inicialmente dos cuerpos arbóreos en pie aparentemente de la especie Fresno, el ubicado en el costado norte, contaba con cortes en sus ramas. En el último reconocimiento de hechos se constató 2 árboles en pie ubicados en jardineras independientes, en la jardinera de la zona norte se observó un tocón y un árbol del genero Bauhinia, y en la otra jardinera se observó un árbol de la especie Fresno. ---
11. En el exterior del predio de referencia se realizó el derribo de un fresno y posteriormente se plantó un árbol del genero Bauhinia, dicho derribo no se encontraba autorizado en el formato de afectación de arbolado, de área verde y de área permeable con folio 102/2021 de fecha 02 de marzo de 2021, ya que se refirió que los árboles del exterior no serían afectados, sólo el área verde permeable y un árbol del interior, para lo cual la Dirección General de Evaluación, Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México determinó una compensación económica. -----
12. Corresponde a Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, iniciar las acciones en el ámbito de su competencia, por el derribo del individuo arbóreo ubicado al exterior del inmueble en comento, toda vez que dicho derribo no se consideró en el formato de afectación de arbolado, de área verde y de área permeable con folio 102/2021 de fecha 02 de marzo de 2021. -----
13. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si el promovente del multicitado proyecto realizó el pago por la compensación económica establecida en el formato



Expediente: PAOT-2022-6107-SOT-1533

de afectación de arbolado, de área verde y de área permeable con folio 102/2021 de fecha 02 de marzo de 2021.

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 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:

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez y a las Direcciones Generales de Evaluación, Impacto y Regulación Ambiental y de Inspección y Vigilancia Ambiental, ambas de 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

[Firma manuscrita]

JANC/EBP/RCV