

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

05 DIC 2018

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 publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3132-SOT-1267, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 9 de octubre de 2017, 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en la Calle Sagredo número 28, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez; las cuales fueron admitidas mediante un acuerdo de fecha 11 de octubre de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron: reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación 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, VII BIS, 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 en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, el Programa General de Desarrollo Urbano y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez. -----

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia ambiental (disposición de residuos sólidos de manejo especial y afectación de arbolado), 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. -----



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

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

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, publicado en la Gaceta oficial del entonces Distrito Federal el día 06 de mayo de 2005, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación: **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% de área libre, densidad baja: una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno).

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de un predio delimitado con tapiales metálicos, en cuyo interior se observó una excavación de 2.50 m de profundidad aproximadamente, se observaron personas realizando trabajos de limpieza (retiro de cascajo). Posteriormente se constató la existencia de un cuerpo constructivo en obra gris de 3 niveles con semisótano. -----

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, permitió la consulta del expediente del predio de mérito, en la cual se constató que cuenta con la siguiente documentación: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número FBJ-0309-17, con vigencia del 20 de octubre de 2017 al 20 de octubre de 2020; -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable y no cuantificable	Niveles	Número de viviendas
500.10 m ²	394.00 m ² (78.80%)	106.00 m ² (21.20%)	1,701.72 m ²	1,210.53 m ² y 491.19 m ² (semisótano)	3	7

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1731, con fecha de expedición 8 de septiembre de 2017; -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio **63401-151VEMA17**, con fecha de expedición 14 de septiembre de 2017, para **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad B: Baja, una vivienda cada 100.00 m² de terreno); -----
- Dictamen de Factibilidad de Servicios folio DESU/1005059/2017, de fecha 23 de febrero de 2017, favorable para 7 viviendas en una superficie de construcción de 1,305.47 m² totales; -----
- Memoria Descriptiva para el proyecto en comento; -----
- Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1042857/2017, en el cual se aprueba proyecto de sistema alternativo Sagredo Núm.28, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México; -----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 19932/17, de fecha 10 de agosto de 2017. -----



Expediente: PAOT-2017-3132-SOT-1267

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio **63401-151VEMA17**, es importante señalar que en dicho Certificado, se tiene una superficie del predio de **654.57 m²**.

Ahora bien, es importante señalar que a solicitud de esta Subprocuraduría quien se ostentó como representante legal del inmueble investigado aportó adicionalmente a las documentales ya señaladas en los párrafos que anteceden, las escrituras del predio, de las cuales se desprenden inconsistencias en la superficie del predio de mérito, tal y como se observa en la siguiente tabla comparativa:

CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO FOLIO 63401-151VEMA17							
ZONIFICACIÓN	SUP DEL PREDIO	ÁREA LIBRE	ÁREA DESPLANTE	SUP. MAX. CONSTRUCCIÓN	DENSIDAD	NORMA 11 ÁREA TERRENO / DENSIDAD	VIVIENDAS
H/3/20/B	654.57 m ² (100%)	130.91 m ² (20%)	523.66 m ² (60%)	1570.91 m ²	(B)	6.5457 (mayor a .5 sube) 654.57m ² /100 m ²	7
ESCRITURA NÚMERO VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO, LIBRO NÚMERO SETECIENTOS ONCE							
ZONIFICACIÓN	SUP DEL PREDIO	ÁREA LIBRE	ÁREA DESPLANTE	SUP. MAX. CONSTRUCCIÓN	DENSIDAD	NORMA 11 ÁREA TERRENO / DENSIDAD	VIVIENDAS
H/3/20/B	500.10 m ² (100%)	100.02 m ² (20%)	400.08 m ² (80%)	1,200.24 m ²	B	5.001 (menor a .5 baja) 500.1m ² /100 m ²	5
REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO "B" NÚMERO FBJ-0309-17							
ZONIFICACIÓN	SUP DEL PREDIO	ÁREA LIBRE	ÁREA DESPLANTE	SUP. MAX. CONSTRUCCIÓN	DENSIDAD	NORMA 11 ÁREA TERRENO / DENSIDAD	VIVIENDAS
H/3/20/B	500.10 m ² (100%)	100.02 m ² (20%)	400.08 m ² (80%)	1,200.24 m ²	B	5.001 (menor a .5 baja) 500.1m ² /100 m ²	7

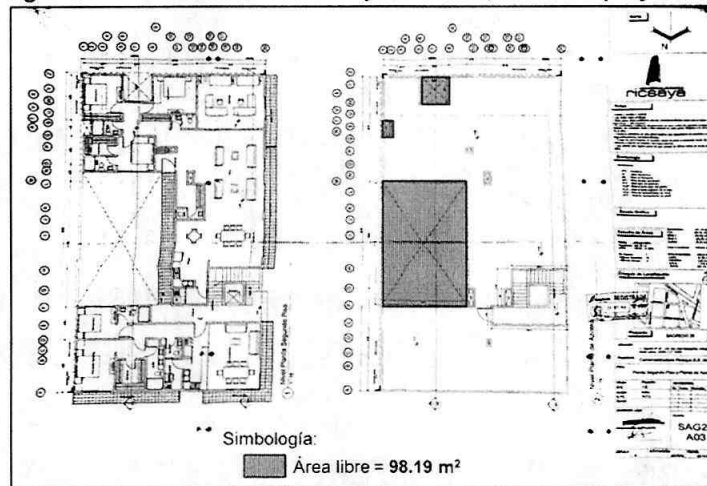
Lo anterior toma relevancia, porque al aplicar la literal de la NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN 11 "CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON APLICACIÓN DE LITERALES", a la superficie manifestada en la ESCRITURA NÚMERO VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO, LIBRO NÚMERO SETECIENTOS ONCE, es decir 500.10 m², se obtiene como resultado que en el predio de mérito se permite únicamente la construcción de 5 viviendas, por lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número FBJ-0309-17, (7 viviendas) **excede en 2 el número de viviendas permitidas.**

Es importante señalar, que de conformidad en el artículo 207 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, antes de iniciarse una construcción **debe verificarse el trazo del alineamiento del predio con base en la constancia de alineamiento y número oficial**, en el caso particular en la ESCRITURA NÚMERO VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO, LIBRO NÚMERO SETECIENTOS ONCE; así como en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial 1731, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez en fecha 8 de septiembre de 2017, se desprende que el predio objeto de investigación, cuenta con una superficie total de **500.10 m²**, por lo que, únicamente se permitiría la construcción de **5 viviendas.**



Adicionalmente, del análisis realizado al Plano Arquitectónico de Planta 2do nivel y azotea, con clave SAG28 A03, se tiene que la proyección de área libre es de **98.19 m²**, lo cual **no se apega a la Manifestación de Construcción número FBJ-309-17**, en la cual registró un área libre de **106.00 m²**. -----

Imagen No. 1 – Análisis de Plano arquitectónico, área libre proyectada.



Fuente: Plano Arquitectónico de Plantas: 2do nivel y azotea, clave SAG28 A03.

En ese sentido, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la entonces Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio de mérito, al respecto dicha Dirección General, informó que ejecutó la visita de verificación en materia de Construcciones CV/OV/061/2018, asimismo informó que se remitieron las constancias originales a la Subdirección Calificadora de Infracciones mediante oficio DGJG/UDVC/6377/2018. -----

En conclusión, el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número FBJ-0309-17, no se adecua a la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, por lo que respecta al número de viviendas, esto es así pues al contar el predio con **una superficie total del predio de 500.10 m²**, de acuerdo a las escrituras NÚMERO VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO, LIBRO NÚMERO SETECIENTOS ONCE, lo manifestado excede en 2 viviendas lo permitido. -----

Adicionalmente, del análisis realizado al plano arquitectónico Planta 2do nivel y azotea, con clave SAG28 A03; se tiene que la proyección de área libre desde planta baja, se reduce a **98.19 m²**, lo cual no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número **FBJ-309-17**. -----

En consecuencia, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 11 "Cálculo del número de viviendas permitidas e



intensidad de construcción con aplicación de literales"; asimismo que la obra que se ejecuta en el predio de referencia se apegue al Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0309-17, respecto al porcentaje de área libre registrado y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Asimismo concluir conforme a derecho el procedimiento DGJG/UDVC/6377/2018, e las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar las acciones tendientes a declarar la nulidad del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 63401-151VEMA17, en virtud de que fue emitido al mediar error en su expedición por lo que respecta al número de viviendas y la superficie total del predio manifestada en el mismo.-----

2.- En materia ambiental (disposición de residuos sólidos de manejo especial y afectación de arbolado).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que al interior del predio se realizaban trabajos de limpieza de residuos de manejo especial (cascajo), así como la existencia de nueve individuos arbóreos al exterior del predio, de los cuales algunos presentaron desmoches en sus ramas. -----

Respecto a la disposición inadecuada de residuos sólidos de manejo especial, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Regulación Ambiental, informó que no se cuenta con algún trámite en materia de impacto ambiental y/o daño ambiental relativo a las actividades de construcción (demolición) del inmueble preexistente y excavación. -----

Por cuanto hace a la afectación de arbolado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Servicios Urbanos de la entonces Delegación Benito Juárez, informó que no cuenta con solicitud ni autorización para la poda, el derribo o trasplante de arbolado. -----

En conclusión, corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental realizar las acciones de inspección y vigilancia en materia ambiental, toda vez que **las actividades de poda, desmoche y/o derribo de arbolado realizadas en el predio referido no cuenta con Autorización**, así como por **las actividades de demolición realizadas, puesto que el predio de mérito no cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, ni Plan de Manejo de Residuos Sólidos de manejo especial.** -----

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, 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 Sagredo número 28, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez le corresponde la zonificación: **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad B: Baja 1 Viv c/100 m² de terreno). -----

Así mismo de conformidad con el citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, le aplica la Norma General de Ordenación Numero 11. "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", la cual establece que el número de viviendas que se puede construir dependerá de la superficie del predio, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.-----

2. El predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio **63401-151VEMA17**, emitido en fecha 14 de septiembre de 2017, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el predio ubicado en Calle Sagredo número 28, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez. -----
3. El predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva, folio FBJ-309-17, **para 7 viviendas** distribuidas en 3 niveles, con una superficie de desplante de 400.08 m², 100.02 m² de área libre y una superficie máxima de construcción de 1,200.24 m², en una **superficie total del predio de 500.10 m²**. -----
4. El predio de mérito cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1731, así como la ESCRITURA NÚMERO VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO, LIBRO NÚMERO SETECIENTOS ONCE, de las cuales se desprende que el predio objeto de investigación cuenta con una superficie total de **500.10 m²**, **por lo que al aplicar la Norma General de Ordenación Numero 11 "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales" únicamente se permitiría la construcción de 5 viviendas.** -----
5. El proyecto registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número FBJ-309-17, no se apega a la zonificación aplicable respecto al número de viviendas permitidas, puesto que presenta una superficie total de 500.10 m² y 7 viviendas, en el mismo orden de ideas conforme a la **Norma General de Ordenación Numero 11** solo se permite la construcción de únicamente 5 viviendas. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación), particularmente por lo que respecta, al número de viviendas y área libre, en su caso imponer las medidas de seguridad, sanciones aplicables y realizar las acciones legales tendientes a dar nulidad al Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número FBJ-309-17 por incumplir las disposiciones establecidas en el Norma General de Ordenación Numero 11 y ser fruto de un acto viciado. -----



Expediente: PAOT-2017-3132-SOT-1267

7. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México iniciar las acciones tendientes a declarar la nulidad del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 63401-151VEMA17, en virtud de que fue emitido al mediar error en cuanto a la superficie del predio. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección y vigilancia en materia ambiental, toda vez que las actividades de poda, desmoche y/o derribo de arbolado realizadas en el predio referido no cuentan con Autorización, así como por las actividades de demolición realizadas, puesto que el predio de mérito no cuentan con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, ni Plan de Manejo de Residuos Sólidos, en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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: -----

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, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

REM/G/RACT/JEGA

