



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3075-SOT-1205
y acumulado PAOT-2019-3673-SOT-1416
y PAOT-2019-4570-SOT-1681**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 NOV 2021**

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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-2019-3075-SOT-1205 y acumulado PAOT-2019-3673-SOT-1416 y PAOT-2019-4570-SOT-1681, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-

ANTECEDENTES

Con fechas 25 de julio, 06 de septiembre y 12 de noviembre, todos de 2019, personas 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, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva y separación a colindancias) y ambiental (disposición inadecuada de residuos sólidos), en Calle Rafael Martínez Rip número 63, Colonia Independencia, Alcaldía Benito Juárez y/o Calle 6 número 63, Colonia Independencia, Alcaldía Benito Juárez; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 08 de agosto, 20 de septiembre y 25 de noviembre, todos del año 2019.

Ahora bien, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se desprende que la localización del predio objeto investigación corresponde a la ubicada en Calle Rafael Martínez Rip número 63, Colonia Independencia, Alcaldía Benito Juárez, con cuenta catastral 343_366_02, por lo que en adelante se entenderá como la localización de los hechos investigados el domicilio señalado en último término.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación y se informó a las personas denunciantes 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 85 de su Reglamento.

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, a través de los cuales se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva y separación a colindancias) y ambiental (disposición inadecuada de residuos sólidos) como son: La Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Programa Parcial



de Desarrollo Urbano "SAN SIMÓN TICUMAC" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México.-----

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

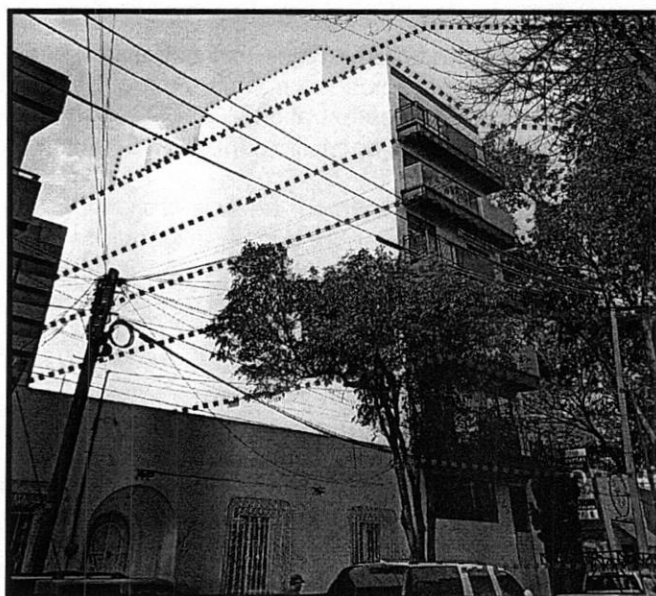
1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HM/6/40 (Habitacional mixto, 6 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre), conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "SAN SIMÓN TICUMAC" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia en fechas 12 de agosto, 01 de octubre y 29 de noviembre de 2019, se constató la construcción de un inmueble de 6 niveles de altura y un semisótano, así como un elemento constructivo en la azotea del sexto nivel, destinada a cubo de escaleras y/o cuarto de servicios.-----

Respecto al elemento constructivo constatado en la azotea del sexto nivel del inmueble, la Norma General de Ordenación número 8 denominada "**Instalaciones permitidas por encima del número de niveles**", prevé que estas podrán ser permitidas siempre y cuando se traten de, entre otros aspectos, proyectos de naturación de azoteas, y sean compatibles con el uso del suelo permitido.-----

Al respecto, mediante nuevo reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 20 de octubre de 2021, se identificó que en el predio objeto de denuncia se localiza un cuerpo constructivo de 6 niveles de altura, semisótano, así como un elemento constructivo en su azotea. Se identificó que el inmueble se encuentra concluido y parcialmente habitado.-----



Elemento constructivo
localizado en la azotea

Nivel 6

Nivel 5

Nivel 4

Nivel 3

Nivel 2

Nivel 1

Semisótano

Imágenes: Inmueble objeto de denuncia

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-1060-DEDPOT-637, de fecha 27 de noviembre de 2019, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que al momento de su emisión se determinó lo siguiente: -----

"(...) Para el predio localizado en Calle Martínez Rip número 63, Colonia Independencia, Alcaldía Benito Juárez, con cuenta catastral 343_366_02, se concluye lo siguiente: -----

- Le aplica la zonificación directa HM 6/40 (Habitacional Mixto, seis niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Simón Ticumac, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 21 de julio de 2000.-----
- De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 315 m².-----
- No existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Simón Ticumac.-----
- Cuenta con una superficie de 315 m², por lo que con la aplicación de las Normas de Ordenación Particular Coeficiente De Ocupación Del Suelo (COS) Y Coeficiente De Utilización Del Suelo (CUS) y Cálculo del número de viviendas permitidas, se permite la construcción de 19 viviendas, en 6 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 1134 m², en 189 m² de superficie máxima de desplante y 126 m² mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Simón Ticumac.-----
- De lo anterior, se desprende que el inmueble con 6 niveles de altura, desplantado en el predio objeto de la presente opinión técnica, se adecúa a la zonificación que le otorga el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Simón Ticumac vigente; sin embargo, cuenta con un cuarto desplantado en una porción de la azotea, aparentemente con (...) uso de cuarto de servicio (...).--

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-6677-2019, en fecha 15 de agosto de 2019, dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra 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. Al respecto, mediante escrito de fecha 27 de agosto de 2019, una persona que se ostentó como copropietario del inmueble objeto de denuncia informó que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 11795-151SHDA18 de fecha 11 de abril de 2018 y presentó entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0217-18, registrada ante la Ventanilla Única de la entonces Delegación Benito Juárez (hoy Alcaldía Benito Juárez) en fecha 31 de agosto de 2018.-----
2. Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0475, Expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la hoy Alcaldía Benito Juárez.-----

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta en la página web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a efecto de consultar el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 11795-151SHDA18 de fecha 11 de abril de 2018 emitido para el predio objeto de denuncia, el cual certifica la zonificación para la construcción de 6 niveles con una superficie máxima de construcción de 1, 113.84 m², conforme a lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
PPDU-BJ HM/6/40	315.00	126.00	40	189.00	60	1135		6
CUZUS 11795-151SHDA18	309.4	123.76	40	185.64	60	1113.84	19	6



En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que en el predio objeto de investigación se ejecutó la construcción de 15 viviendas en un inmueble de 6 niveles de altura y un semisótano, así como un elemento constructivo en la azotea del sexto nivel, correspondiente a un cubo de escaleras, situación que se apega a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "SAN SIMÓN TICUMAC" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, así como de la Norma General de Ordenación número 8 denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles".-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva y separación a colindancias)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia en fechas 12 de agosto, 01 de octubre y 29 de noviembre de 2019, se constató la construcción de un inmueble de 6 niveles de altura y un semisótano, así como un elemento constructivo en la azotea del sexto nivel, el cual por sus características corresponde a un área destinada a cubo de escaleras, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción con folio FBJ-B-0217-18 vigente del 31 de agosto de 2018 al 31 de agosto del 2021.-----

Aunado a lo anterior, mediante nuevo reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 20 de octubre de 2021, se identificó que en el predio objeto de denuncia se localiza un cuerpo constructivo de 6 niveles de altura, semisótano, así como un elemento constructivo en su azotea. Se identificó que el inmueble se encuentra concluido y parcialmente habitado.-----

Al respecto, mediante escrito de fecha 27 de agosto de 2019, una persona que ostenta su personalidad como copropietario del inmueble objeto de denuncia realizó diversas manifestaciones y presentó entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0217-18, registrada ante la Ventanilla Única de la entonces Delegación Benito Juárez (hoy Alcaldía Benito Juárez) en fecha 31 de agosto de 2018, para la construcción de 15 viviendas en 6 niveles.-----
2. Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0475, Expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la hoy Alcaldía Benito Juárez.-----
3. Memoria Arquitectónica del proyecto.-----
4. Proyecto de Protección a colindancias.-----
5. Planos Arquitectónicos identificados con las claves ARQ-01, ARQ-02, ARQ-03, ARQ-04, ARQ-05, ARQ-06 y ARQ-07.-----

En tal virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción para el predio objeto de denuncia. en respuesta, mediante el oficio DGODSU/2230/2019 de fecha 19 de noviembre de 2019, informó que **no encontró registro alguno tramitado para el inmueble identificado como Calle 6 número 63, Colonia Independencia, Alcaldía Benito Juárez, sin referir el ubicado en Calle Rafael Martínez Rip número 63, Colonia Independencia, Alcaldía Benito Juárez.**-----

Por lo anterior, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, realizar visita de verificación en materia de construcción en el predio objeto de denuncia, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya atendido el requerimiento de esta Subprocuraduría.--

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que una persona que se ostentó como copropietario de obra de la construcción investigada, aportó ante esta Entidad,



entre otras documentales, copia simple del Registro de Manifestación de Construcción número RBBJ-0217-18 para la construcción de 15 viviendas en 6 niveles.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, remitir a esta Entidad el Registro de Manifestación de Construcción con folio RBBJ-0217-18 y en su caso, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, corroborar que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Aunado a lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Demarcación Territorial, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva y separación a colindancias) solicitada por esta Subprocuraduría y enviar copia certificada de la Resolución recaída al efecto.-----

3. En materia ambiental (disposición de residuos sólidos)

Al respecto, de los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, no constató disposición inadecuada de residuos sólidos producto de las actividades de construcción ejecutadas en el predio investigado.-----

No obstante, mediante el oficio DGEIRA/SAJAO.C.SUB/0608/2019, recibido en fecha 06 de noviembre de 2019, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría Ambiental de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría que emitió para el predio objeto de denuncia las siguientes documentales:-----

1. Oficio número SEDEMA/DGRA/DEIA/008333/2018 de fecha 09 de julio de 2018, a través del cual tuvo por admitida la Declaratoria de cumplimiento ambiental y su respectivo plan de manejo de residuos de la construcción y demolición para tramites de impacto ambiental, en la que se manifestó la cantidad de 102.57 m³ de residuos sólidos productos de demolición, con disposición final en Calzada del Árbol número 106, Colonia El Triángulo, Alcaldía Iztapalapa.-----
2. Oficio número SEDEMA/DGRA/DEIA/014917/2018 de fecha 22 de octubre de 2018, a través del cual tuvo por admitida la Declaratoria de cumplimiento ambiental y su respectivo plan de manejo de residuos de la construcción y demolición para tramites de impacto ambiental, en la que se manifestó la cantidad de 425.09 m³ de residuos sólidos productos de demolición y 386.13 m³ de residuos producto de excavación, con disposición final (de residuos sólidos) en Calzada del Árbol número 106, Colonia El Triángulo, Alcaldía Iztapalapa y (respecto a los residuos producto de excavación) en Paraje denominado La Magdalena de Santa María Chuconahutla, Ecatepec, Estado de México.-----

En tal virtud, de los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató la disposición inadecuada de residuos sólidos provenientes de las actividades constructivas investigadas, sin embargo, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría Ambiental de la Ciudad de México emitió los oficios SEDEMA/DGRA/DEIA/008333/2018 y SEDEMA/DGRA/DEIA/014917/2018, de fechas 09 de julio y 22 de octubre, ambos de 2018, a través de los cuales admitió Declaratorias de Cumplimiento Ambiental para Tramites de Impacto Ambiental, las cuales acreditan la disposición de residuos sólidos productos de demolición y de excavación, en Calzada del Árbol número 106, Colonia El Triángulo, Alcaldía Iztapalapa y Paraje denominado La Magdalena de Santa María Chuconahutla, Ecatepec, Estado de México.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Rafael Martínez Rip número 63, Colonia Independencia, Alcaldía Benito Juárez, con cuenta catastral 343_366_02, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón Programa Parcial de Desarrollo Urbano "SAN SIMÓN TICUMAC"



del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, le corresponde la zonificación HM/6/40 (Habitacional mixto, 6 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre). Asimismo, le aplica la Norma General de Ordenación número 8 denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles".-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia, se constató inicialmente la construcción de un inmueble de 6 niveles de altura y un semisótano, así como un elemento constructivo en la azotea del sexto nivel, el cual se encuentra actualmente concluido y parcialmente habitado.-----
3. La construcción de 15 viviendas en 6 niveles de altura y un semisótano, así como un elemento constructivo en la azotea del sexto nivel (cubo de escaleras), se apega a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "SAN SIMÓN TICUMAC" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, así como de la Norma General de Ordenación número 8 denominada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles".-----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, remitir a esta Entidad el Registro de Manifestación de Construcción con folio RBJB-0217-18 y en su caso, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, corroborar que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Demarcación Territorial, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva y separación a colindancias) solicitada por esta Subprocuraduría y enviar copia certificada de la Resolución recaída al efecto.-----
6. De los reconocimientos de hechos realizados por el personal de esta Entidad, no se constató disposición inadecuada de residuos sólidos provenientes de las actividades constructivas investigadas. No obstante, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría Ambiental de la Ciudad de México emitió los oficios SEDEMA/DGRA/DEIA/008333/2018 y SEDEMA/DGRA/DEIA/014917/2018, a través de los cuales admitió Declaratorias de Cumplimiento Ambiental para Trámites de Impacto Ambiental, que acreditan la disposición de residuos sólidos productos de demolición y de excavación generadas en la obra.----

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 y VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, ambas de la Alcaldía Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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.-----

JANC/EBP/CRLG/MTJMC

