



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3584-SOT-1386**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **26 FEB 2020**

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 y 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3584-SOT-1386, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 02 de septiembre 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición, excavación y obra nueva), obstrucción a la vía pública y ambiental (ruido y disposición de residuos de manejo especial), por las actividades que se realizan en calle Empresa número 49, Colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de septiembre de 2019.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV Bis, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición, excavación y obra nueva), obstrucción a la vía pública y ambiental (ruido y disposición de residuos de manejo especial). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (demolición, excavación y obra nueva), conservación patrimonial, obstrucción a la vía pública y ambiental (ruido y disposición de residuos de manejo especial), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Insurgentes Mixcoac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3584-SOT-1386

**1. En materia de conservación patrimonial y construcción (demolición, excavación y obra nueva).**

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Insurgentes Mixcoac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/5/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 5 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre)**.-----

Asimismo, de acuerdo a la Norma de Ordenación Particular "Cálculo del número de viviendas permitidas", la cual establece que el número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la superficie por vivienda que determina el Programa Parcial. **La superficie por vivienda no estará limitada.** Al respecto, **el número de viviendas permitidas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.**-----

Adicionalmente, se localiza dentro del Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Viviendas de la Ciudad de México.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapias de madera, sobre los cuales se encontraba lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción folio FABJ-01-8-19, asimismo al interior se observó que se llevaban cabo trabajos de excavación.-----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de la particulares y con el fin de que tengan oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, se requirió información al Director Responsable de Obra, Poseedor, Encargado y/o Propietario del predio objeto de investigación. Al respecto, mediante escrito de fecha 03 de octubre de 2019, quien se ostentó como administrador único, realizó diversas manifestaciones y aportó como medio probatorio Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FABJ-0118-19, vigente al 23 de agosto de 2021; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 36532-151COUC18D, de fecha de expedición 12 de octubre de 2018; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio ABJ-0184, de fecha de expedición 13 de noviembre de 2018; Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos; Oficios 401.3S.17.2-2019/1422, de fecha 13 de septiembre de 2019 y 401.3S.1-2019/3306, de fecha 28 de agosto de 2019, y Dictamen Técnico en Área de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0818/2019, de fechas 18 de febrero de 2019.-----

En relación con lo anterior, por cuanto hace a la materia de conservación patrimonial, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble de interés se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, y que cuenta con los siguientes oficios:-----

1. SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0818/2019, de fecha 18 de febrero de 2019, mediante el cual emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de un edificio para 5 departamentos en 5 niveles, con una superficie de construcción sobre el nivel medio de banquetta de 545.92 m<sup>2</sup>.-----
2. SEDUVI/CGDU/DPCU/4600/2018, de fecha 14 de noviembre de 2018, mediante el cual emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente la demolición total de una superficie de 109.37 m<sup>2</sup>.-----

Ahora bien, en cuanto a los trabajos de demolición que se realizaron, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta en el archivo de la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, en la cual se localizó un Acuerdo de Caducidad de Tramite de fecha 27 de noviembre de 2019, en el cual se decretó la caducidad



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3584-SOT-1386

del trámite de la Licencia de Construcción para demolición Total ingresado en ventanilla única bajo el folio FBJ-0256-19, de fecha 6 de agosto de 2019, para el predio objeto de investigación.-----

Por último, por cuanto hace a la materia de obra nueva, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Memoria Descriptiva, los cuales coinciden en todas sus partes con los presentados por el denunciado. -----

De los documentos referidos, se obtuvieron las siguientes superficies: -----

Documento	Superficie del predio (m <sup>2</sup> )	Área Libre		Desplante		Superficie de Construcción (S.N.B.) m <sup>2</sup>	Viviendas	Niveles
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%			
Registro de Manifestación de Construcción	153.07	46.29	30.20	106.78	69.80	545.92	5	5
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo	156.17	--	30	--	70	546.58	5	5
Memoria Descriptiva	153.07	46.29	30.20	106.78	69.80	545.92	5	5
Planos del Proyecto Arquitectónico	153.07	42.90	28.02	110.17	71.97	550.85	5	5

De lo anterior se advierte que la construcción de un inmueble de 5 niveles que se realiza en el predio investigado, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, sin embargo la obra proyectada cuenta con una superficie de construcción (4.93 m<sup>2</sup> adicionales) respecto de la superficie registrada en la Manifestación de construcción (545.92 m<sup>2</sup>) y las proyectadas en los planos arquitectónicos (550.85 m<sup>2</sup>) es de señalar que sobrepasa en 4.27 m<sup>2</sup> la superficie máxima de construcción establecida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. -----

En cuanto a los trabajos de demolición del inmueble preexistente no contaron con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, por lo que incumple con el artículo 55 y 57 del Reglamento de Construcción de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición) en el predio objeto de investigación, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, prevenir al propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que el proyecto contenido en los Planos Arquitectónico se adecue al registrado en la Manifestación de Construcción; o en caso de autorizar diferencias en la obra ejecutada respecto al proyecto registrado debe cumplir con lo establecido en el artículo 70 fracción II, del Reglamento en cita.-----

## 2. En materia de obstrucción a la vía pública y ambiental (ruido y disposición de residuos de manejo especial).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron emisiones de ruido moderadas, derivada de los trabajos de obra consistentes en martilleo y paleo, asimismo no se constató obstrucción a la vía pública ni residuos sólidos (cascajo) al interior del predio. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3584-SOT-1386

Al respecto, quien se ostentó como administrador único, presentó Declaratoria de cumplimiento Ambiental folio 013949/19 y su respectivo Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para Trámites de Impacto Ambiental, emitidos por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para los trabajos de obra nueva. -----

En relación con lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que cuenta para los trabajos de obra nueva con Declaratoria de cumplimiento Ambiental folio 013949/19 presentada y Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para Trámites de Impacto Ambiental autorizado. -----

En conclusión, desde los reconocimientos de hechos no se constató ruido susceptible de medición, obstrucción a la vía pública ni residuos de manejo especial. No obstante el proyecto constructivo cuenta con Declaratoria de Cumplimiento ambiental y con Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para Trámites de Impacto. -----

Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Empresa número 49, Colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Insurgentes Mixcoac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le asigna la zonificación **HC/5/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 5 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre)**. -----

De conformidad con la Norma de Ordenación Particular "Cálculo del número de viviendas permitidas", establece que el número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la superficie por vivienda que determina el Programa Parcial. La superficie por vivienda no estará limitada. Al respecto, el número de viviendas permitidas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. -----

Adicionalmente, se localiza dentro del Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Viviendas de la Ciudad de México. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la realización de construcción (obra nueva), consistentes en el desplante del sótano y preparación para el primer nivel, asimismo sobre los tapiales que delimitan al predio exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción, no se advirtió obstrucción de vía pública ni disposición inadecuada de residuos sólidos, así también se advirtieron emisiones de ruido moderadas, derivadas de las actividades de obra consistentes en martilleo y paleo. -----
3. Los trabajos de construcción (demolición y obra nueva) cuentan con dictamen técnico en Área de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3584-SOT-1386**

4. Los trabajos de demolición que se realizaron al inmueble preexistente que se ubicaba en el predio investigado, no contaron con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, por lo que incumplió con el artículo 55 y 57 del Reglamento de Construcción de la Ciudad de México.-----
5. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición) en el predio objeto de investigación, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
6. Los trabajos de construcción cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" vigente al 23 de agosto de 2021, para la construcción de 5 viviendas en 5 niveles. -----
7. De la revisión del proyecto constructivo del inmueble de 5 niveles que se realiza en el predio investigado, se advirtió que la superficie de construcción proyectada en los planos arquitectónicos (550.85 m<sup>2</sup>) es mayor a la registrada en la Manifestación de construcción (545.92 m<sup>2</sup>) y a la superficie máxima permitida por la zonificación (546.58 m<sup>2</sup>). -----
8. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, prevenir al propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que el proyecto contenido en los Planos Arquitectónico se adecue al registrado en la Manifestación de Construcción; o en caso de autorizar diferencias en la obra ejecutada respecto al proyecto registrado debe cumplir con lo establecido en el artículo 70 fracción II, del Reglamento en cita. -----
9. En materia de obstrucción a la vía pública y ambiental (ruido y disposición de residuos de manejo especial), durante los reconocimientos de hechos, no se constató ruido susceptible de medición, obstrucción a la vía pública ni residuos de manejo especial. No obstante el proyecto constructivo cuenta con Declaratoria de Cumplimiento ambiental y con Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para Trámites de Impacto. -----

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 y a 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JAN/C/WPB/EG