



Expediente: PAOT-2019-4801-SOT-1745

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 FEB 2022**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, III, V 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-2019-4801-SOT-1745, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 26 de noviembre de 2019, una persona que en augeo 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 desarrollo urbano (zonificación: falta de área libre), construcción (separación de colindancias y ventanas en colindancia) y factibilidad de servicios en el predio ubicado en Avenida Niños Héroes número 110, Colonia Niños Héroes, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de enero de 2020.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III; IV, 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; y 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, 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: falta de área libre), construcción (separación de colindancias y ventanas en colindancia) y factibilidad de servicios, como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, las Normas Técnicas Complementarias para el diseño arquitectónico, todas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, vigente para Benito Juárez.

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: área libre), construcción (separación de colindancias y ventanas en colindancia) y factibilidad de servicios

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Avenida Niños Héroes número 110, Colonia Niños Héroes, Alcaldía Benito Juárez, se constató un inmueble, conformado por 3 cuerpos constructivos, de 6 niveles de altura y semisótano, con características de uso habitacional, el cual se encuentra concluido y parcialmente habitado. Es de señalar que se constató la existencia de ventanas en su colindancia sur y rejillas de ventilación en su colindancia poniente.



Expediente: PAOT-2019-4801-SOT-1745

Respecto a los hechos denunciados en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), es de señalar que fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, dentro de los expedientes PAOT-2016-2190-SOT-873 y PAOT-2019-3205-SOT-1256, los cuales fueron abiertos con motivo de dos denuncias ciudadanas presentadas con anterioridad por los mismos hechos en el predio ubicado en Avenida Niños Héroes número 110, colonia Niños Héroes, alcaldía Benito Juárez, por lo que esta Entidad emitió Resolución Administrativa de fecha 07 de noviembre de 2016 y 19 de noviembre de 2019, respectivamente, las cuales son consideradas información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y pueden ser consultadas en la página <http://www.paot.org.mx/resultados/resoluciones1.php> o a través de la Unidad de Transparencia de esta Entidad. -----

En este sentido, se hace la transcripción de los resultados de la investigación del expediente PAOT-2016-2190-SOT-873: -----

"(...) 2. Al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación H/4/20/Z (habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z lo que indique la zonificación del programa); adicionalmente, le aplica la zonificación H6/30 (sic) (Habitacional 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) por localizarse dentro de un Polígono referente a las 'Áreas con Potencial de Reciclamiento' de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente. -----

3. El predio ubicado en calle Niños Héroes de Chapultepec número 110, colonia Niños Héroes, Delegación Benito Juárez cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 83266-151MADA14 de fecha 31 de octubre de 2014, el cual se apegue a la zonificación aplicable H6/30 ( Habitacional 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) por localizarse dentro de a (sic) las 'Áreas con Potencial de Reciclamiento' de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente. -----

4. El predio objeto de la denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio RBJB-0019A-15 con vigencia del 23 de octubre de 2015 al 23 de octubre de 2018 para un proyecto de 6 niveles en una superficie de terreno de 1677.03 m<sup>2</sup>, desplante de 1147.13 m<sup>2</sup>, área libre 519.22 m<sup>2</sup>, superficie máxima cuantificable sobre nivel de banqueta 6882.76 m<sup>2</sup> para 94 viviendas, el cual se apegue a los señalado en el citado Certificado. -----

5. Al recibir Aviso de Terminación de Obra del proyecto que nos ocupa, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez corroborar previo al otorgamiento del visto bueno, uso y ocupación que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio RBJB-0019A-15 coincida con lo ejecutado (...) -----

En este sentido, se entenderá como resultado de la investigación lo señalado en las citadas resoluciones a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como el artículo 91 de su Reglamento. -----

Adicionalmente, a petición de esta Entidad la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó haber emitido Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-0043/17,DESU/1002346/2017, de fecha 12 de enero de 2017, en donde quedó determinado la factibilidad de proporcionar servicios de agua potable y drenaje para la construcción de 94 viviendas en una superficie de construcción de 6,882.78 m<sup>2</sup>. -----

Por otra parte, por cuanto hace a la separación de colindancias, el artículo 141 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con predios vecinos, considerando que los espacios entre edificaciones vecinas y las juntas de construcción deben quedar libres de toda obstrucción; asimismo, en el numeral 1.9 de las Normas Técnicas Complementarias para



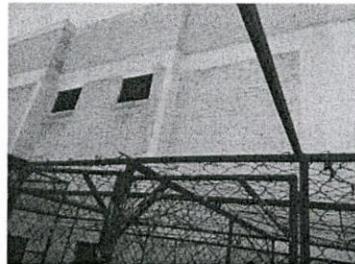
Expediente: PAOT-2019-4801-SOT-1745

Diseños por Sismos se prevé que toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor a 5 cm. -----

Al respecto, del reconocimiento de hechos realizado por esta Subprocuraduría se desprende que en la colindancia del costado poniente y sur se cuenta con una separación de 35 cm y 30 cm, respectivamente; de tal forma que se cumple con el mínimo establecido de conformidad con el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y el numeral 1.9 de las Normas Técnicas Complementarias para diseños por Sismos. --- Asimismo, por cuanto hace a las ventanas en colindancias, el apartado 3.4.2.1 fracción V de las Normas Técnicas Complementarias para el diseño arquitectónico, establece que: "No se permite la iluminación y ventilación a través de fachadas de colindancia..."; sin embargo, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que en la fachada sur se observan ventanas y en su colindancia poniente se encuentran rejillas de ventilación. -----



Fotografía tomada durante visita de reconocimiento en fachada sur



Fotografía tomada durante visita de reconocimiento, sobre su colindancia Poniente

En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-959-2020 de fecha 14 de febrero de 2020, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez realizar visita de verificación en la materia de construcción (obra nueva y ventilación a través de fachadas de colindancias), por lo que corresponde a esa Dirección, enviar a esta Entidad el resultado de las acciones de verificación solicitadas y de ser el caso imponer las sanciones correspondientes, toda vez que de las diligencias realizadas por esta Entidad se desprende que el inmueble en cuestión cuenta con ventanas y rejillas en las colindancias Sur y Poniente, respectivamente. -

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, 85 fracción X y 89 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. Los hechos denunciados en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, dentro de los expedientes PAOT-2016-2190-SOT-873 y PAOT-2019-3205-SOT-1256, los cuales fueron abiertos con motivo de dos denuncias ciudadanas presentadas con anterioridad por los mismos hechos en el predio ubicado en Avenida Niños Héroes número 110, colonia Niños Héroes, alcaldía Benito Juárez, por lo que esta Entidad emitió Resolución Administrativa de fecha 07 de noviembre de 2016 y 19 de noviembre de 2019, respectivamente, las cuales son consideradas información pública, de conformidad con la Ley



Expediente: PAOT-2019-4801-SOT-1745

de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y pueden ser consultadas en la página <http://www.paot.org.mx/resultados/resoluciones1.php> o a través de la Unidad de Transparencia de esta Entidad. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos llevados a cabo en Avenida Niños Héroes número 110, Colonia Niños Héroes, Alcaldía Benito Juárez, se constató un inmueble, de 6 niveles de altura y semisótano, el cual se encuentra concluido y parcialmente habitado, cuyas colindancias sur y poniente, cuentan con ventanas y rejillas, respectivamente. -----
3. La Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-0043/17, DESU/1002346/2017, de fecha 12 de enero de 2017, en la que quedó determinado la factibilidad de proporcionar servicios de agua potable y drenaje para la construcción objeto de denuncia. -----
4. Respecto a la separación de colindancias, el artículo 141 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México establece la separación de los linderos con los predios colindantes, asimismo, en el numeral 1.9 de las Normas Técnicas Complementarias para Diseños por Sismos prevé que toda edificación deberá separarse una distancia no menor a 5 cm, al respecto, de las visitas de reconocimiento, se desprende que las colindancias poniente y sur cuentan con una separación de 35 y 30 centímetros respectivamente, por lo que se cumple con el mínimo establecido. -----
5. Por cuanto hace a las ventanas en colindancias el apartado 3.4.2.1 fracción V de las Normas Técnicas Complementarias para el diseño arquitectónico, establece que: "No se permite la iluminación y ventilación a través de fachadas de colindancia...", al respecto, de las visitas de reconocimiento de hechos, se constató que en las fachadas sur y poniente existen ventanas y rejillas, respectivamente; en razón de esto, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez remitir a esta Entidad el resultado de las acciones de verificación solicitadas mediante oficio PAOT-05-300/300-959-2020 de fecha 14 de febrero de 2020, y de ser el caso imponer las sanciones correspondientes. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- R E S U E L V E -----

**PRIMERO.** - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.** - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez. -----

**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. -----