



Expediente: PAOT-2022-5258-SOT-1353

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 FEB 2023

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-2022-5258-SOT-1353, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de septiembre 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y vibraciones), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Río Churubusco número 295, Colonia General Pedro Ma. Anaya, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de septiembre de 2022. -----

Para la atención de la investigación, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes 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 85 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 construcción (obra nueva y vibraciones), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, la Norma Ambiental PROY-NADF-004-AMBT-2004 y la Ley Ambiental de la Ciudad de México las anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

En materia de construcción (obra nueva y vibraciones).

Al respecto, de acuerdo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Adicionalmente, el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que, para el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar,



Expediente: PAOT-2022-5258-SOT-1353

de la obra original la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos. -----

Por otro lado, el Reglamento multicitado en su artículo 86, refiere que las edificaciones y obras que produzcan contaminación por humos, olores, gases, polvos y vapores, energía térmica o lumínica, ruidos y vibraciones, se sujetarán a dicho Reglamento, así como a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México. -----

Además, la Norma Ambiental PROY-NADF-004-AMBT-2004 para la Ciudad de México, dispone que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como las obras públicas, no son consideradas dentro de los términos de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, como fuentes fijas emisoras de vibraciones mecánicas.-----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50.00 m² de la superficie total del terreno). Aunado a lo anterior, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Circuito Interior Río Churubusco y Río Mixcoac en su tramo I'-E', que comprende de: Avenida Revolución hasta Plutarco Elías Calles, la cual le asigna la zonificación **HM/6/20/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: las que el proyecto determine). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar entre otros aspectos, inicialmente un predio con un frente de aproximadamente 15 metros, delimitado por tapiales y barda de 3 metros de altura, cabe señalar que los tapiales exhiben un render de un proyecto constructivo de 6 niveles, en cuyo interior del predio se observaron trabajos consistentes en la excavación. Posteriormente, se observó al fondo del predio la edificación de 2 sótanos y el habilitado de varilla para las columnas del primer nivel, mientras que al frente se realizaban trabajos de excavación. Durante la última diligencia se constató un letrero con datos de la Manifestación de construcción tipo "B" folio FABJ-030-21 con vigencia hasta el día 25 de junio de 2024. Cabe mencionar que no se percibieron vibraciones provenientes del predio objeto de investigación. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra. Al respecto, mediante escrito ingresado a esta Procuraduría en fecha 18 de noviembre de 2022, una persona quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral propietaria del predio objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones, asimismo, proporcionó copia simple diversas documentales, entre otras las siguientes: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1385 de fecha 6 de enero de 2022. -----
- Licencia de Fusión de Predios folio 0036-18 número 0013/19 de fecha 9 de julio de 2019, para los predios ubicados en Río Churubusco número 295 y 297, Colonia General Pedro Ma. Anaya, Alcaldía Benito Juárez. -----



Expediente: PAOT-2022-5258-SOT-1353

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 373-151MAJA21 de fecha 23 de febrero de 2021, el cual certifica la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50.00 m² de la superficie total del terreno). Aunado a lo anterior, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Circuito Interior Río Churubusco y Río Mixcoac en su tramo I'-E', que comprende de: Avenida Revolución hasta Plutarco Elías Calles, la cual le asigna la zonificación **HM/6/20/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: las que el proyecto determine). --
- Licencia Especial número 16/14/048/2022 folio FBJ-0226-22 de fecha 24 de mayo de 2022, vigente hasta el 24 de agosto de 2022, para la demolición total de 465.03 m². -----
- Manifestación de Construcción tipo "B" RABJ-B0030-21 folio FABJ-030-21, con vigencia del 25 de junio de 2021 al 25 de junio de 2024, en la que se registró un proyecto consistente en la edificación de un inmueble Habitacional para 35 viviendas distribuidas en 6 niveles con semisótano, con una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 4,034.08 m². -----
- 12 planos arquitectónicos. -----
- Memoria descriptiva de proyecto arquitectónico "Río Churubusco 295". -----
- Memoria descriptiva de demolición "Río Churubusco 295". -----

Al respecto, **se realizó la consulta a la plataforma digital "Consulta tu Certificado" de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, donde se corroboró la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 373-151MAJA21 de fecha 23 de febrero de 2021**, el cual coincide en todas sus partes. -----

Por otro lado, en respuesta a la solicitud realizada por esta Procuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-9916-2022 de fecha 14 de noviembre de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, a través del oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/2040 de fecha 17 de noviembre de 2022, corroboró la existencia de: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 373-151MAJA21 de fecha 23 de febrero de 2021. -----
- Licencia Especial número 16/14/048/2022 folio FBJ-0226-22 de fecha 24 de mayo de 2022, vigente hasta el 24 de agosto de 2022, para la demolición total de 465.03 m². -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1385 de fecha 6 de enero de 2022. -----
- Manifestación de Construcción tipo "B" RABJ-B0030-21 folio FABJ-030-21, con vigencia del 25 de junio de 2021 al 25 de junio de 2024. -----
- Constancia de publicitación vecinal número de oficio DGPDP/DPAC/CPCC/417/20222 de fecha 29 de marzo de 2022. -----

De lo anterior, se desprende que las documentales presentadas por el particular coinciden en todas sus partes con las remitidas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez.

Al respecto, de los datos recopilados del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 373-151MAJA21 de fecha 23 de febrero de 2021 y a la Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-B0030-21 folio FABJ-030-21, se desprende lo siguiente: -----



Expediente: PAOT-2022-5258-SOT-1353

Documento	Superficie del terreno m ²	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie de Construcción S.N.M.B.	Número de viviendas
			m ²	m ²	m ²	
CUZUS 373-151MAJA21	826.00	3 (H/3/20/M)	165.20 (20.00%)	660.80 (80.00%)	1,982.40	17
		y			0	0
		6 (HM/6/20/Z)			3,964.80	Las que el proyecto defina
RMC B RABJ-B0030-21 folio FABJ-030-21	826.00	6	173.13 (20.97%)	652.87 (79.03%)	4,034.08	35

De la recopilación de datos anteriores, se identificó que la captura de la superficie máxima de construcción de la Manifestación de Construcción tipo "B" RABJ-B0030-21 folio FABJ-030-21, **excede en 69.28 m², los 3,964.80 m² máximo permitido en la zonificación HM/6/20/Z que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Circuito Interior Río Churubusco y Río Mixcoac en su tramo I"-E', de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez.** -----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente, se desprende que si bien, hasta el momento de la presente Resolución Administrativa, la construcción actual tiene un avance de dos sótanos al fondo del predio, así como el habilitado de columnas para el primer nivel y dichos trabajos cuentan con la Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-B0030-21 folio FABJ-030-21 vigente hasta al 25 de junio de 2024, **esta excede en 69.28 m² a los 3,964.80 m² máximo permitido en la zonificación aplicable Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 373-151MAJA21 de fecha 23 de febrero de 2021, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez.** -----

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el artículo 50 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, revisar la Manifestación de Construcción tipo "B" número RABJ-B0030-21 folio FABJ-030-21 vigente hasta al 25 de junio de 2024, a efecto de realizar las observaciones correspondientes a fin de que el proyecto se adecue a la zonificación HM/6/20/Z de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, asimismo, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B número RABJ-B0030-21 folio FABJ-030-21 vigente hasta al 25 de junio de 2024, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez. -----

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



Expediente: PAOT-2022-5258-SOT-1353

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. El predio ubicado en Río Churubusco número 295, Colonia General Pedro Ma. Anaya, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50.00 m² de la superficie total del terreno). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Circuito Interior Río Churubusco y Río Mixcoac en su tramo I'-E', que comprende de: Avenida Revolución hasta Plutarco Elías Calles, la cual le asigna la zonificación HM/6/20/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: las que el proyecto determine), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez. -----

Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 373-151MAJA21 de fecha 23 de febrero de 2021, el cual certifica la zonificación descrita en el párrafo que antecede. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar entre otros aspectos, inicialmente un predio con un frente de aproximadamente 15 metros, delimitado por tapiales y barda de 3 metros de altura, cabe señalar que los tapiales exhiben un render de un proyecto constructivo de 6 niveles, en cuyo interior del predio se observaron trabajos consistentes en la excavación. Posteriormente, se observó al fondo del predio la edificación de 2 sótanos y el habilitado de varilla para las columnas del primer nivel, mientras que al frente se realizaban trabajos de excavación. Durante la última diligencia se constató un letrero con datos de la Manifestación de construcción tipo "B" folio FABJ-030-21 con vigencia hasta el día 25 de junio de 2024. Cabe mencionar que no se percibieron vibraciones provenientes del predio objeto de investigación. -----

3. La construcción actual tiene un avance de dos sótanos al fondo del predio, así como el habilitado de columnas para el primer nivel y dichos trabajos cuentan con la Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-B0030-21 folio FABJ-030-21 vigente hasta al 25 de junio de 2024, esta excede en 69.28 m² a los 3,964.80 m² máximo permitido en la zonificación aplicable Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 373-151MAJA21 de fecha 23 de febrero de 2021, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez. -----

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el artículo 50 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, revisar la Manifestación de Construcción tipo "B" número RABJ-B0030-21 folio FABJ-030-21 vigente hasta al 25 de junio de 2024, a efecto de realizar las observaciones correspondientes a fin de que el proyecto se adecue a la zonificación HM/6/20/Z de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, asimismo, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B número RABJ-B0030-21 folio FABJ-030-21 vigente hasta al 25 de junio de 2024, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez. -----



Expediente: PAOT-2022-5258-SOT-1353

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 y Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/JEGG