



Expediente: PAOT-2019-3702-SOT-1432  
y acumulados

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 SEP 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 PAOT-2019-3702-SOT-1432, PAOT-2019-4285-SOT-1590, PAOT-2019-4309-SOT-1600, PAOT-2019-4313-SOT-1602, PAOT-2019-4316-SOT-1604, PAOT-2019-4326-SOT-1607, PAOT-2019-4342-SOT-1612, PAOT-2019-4347-SOT-1614, PAOT-2019-4365-SOT-1620, PAOT-2019-4417-SOT-1640, PAOT-2019-4456-SOT-1648, PAOT-2019-4459-SOT-1650, PAOT-2019-4483-SOT-1655, PAOT-2019-4488-SOT-1657, PAOT-2019-4493-SOT-1659, PAOT-2019-4531-SOT-1671 relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fechas 9 de septiembre, 22, 24, 25, 28, 29 y 31 de octubre, 1, 4, 5, 6 y 8 de noviembre de 2019, varias 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, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición, obra nueva y protección civil), ambiental (ruido) y factibilidad de servicios por los trabajos ubicados en calle Juan Sánchez Azcona número 1454, colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 24 de septiembre, 8, 19 y 25 de noviembre de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos 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, 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, así como 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición, obra nueva y protección civil), ambiental (ruido) y factibilidad de servicios, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias.



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)**

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México.

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento dispone que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Alcaldía de la Ciudad de México.

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios.

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley.

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, prevé que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Adicionalmente, dispone que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso



Expediente: PAOT-2019-3702-SOT-1432  
y acumulados

de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, la Norma General de Ordenación No. 26 denominada "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", determina tres territorios en la Ciudad de México, localizándose el predio objeto de investigación en el primer territorio (área delimitada dentro del Circuito Interior), con una zonificación de H 5/20, superficie máxima de construcción, con un precio final de venta por vivienda hasta de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado. -----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, al predio ubicado en calle Juan Sánchez Azcona número 1454, colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez le corresponde la zonificación **H 3/20 B** (Habitacional, niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es, 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup>). -----

En el caso particular, a efecto de constatar los hechos objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los reconocimientos de los hechos denunciados de lo que se levantaron las respectivas actas circunstanciadas, en las que se hizo constar la existencia de un predio sin algún cuerpo constructivo, delimitado con tapiales de madera con sellos de suspensión de actividades impuestos por la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Benito Juárez, así como letrero que refiere que la obra es proyecto del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, con Aviso de realización de obra que no requiere manifestación de construcción o licencia de construcción especial con folio A-050/DDUL/62/18. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; mediante correo electrónico recibido en fecha 13 de noviembre de 2019, una persona que se ostentó como representante de la empresa constructora del inmueble denunciado, remitió entre otras documentales las siguientes: -----

- Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con folio A-050/DDUL/62/18, para la construcción de 22 viviendas de interés social a favor del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 76396-151GUGR17 expedido en fecha 4 de diciembre de 2017, para la construcción de hasta 22 viviendas en una superficie máxima de construcción de 1,353.56 m<sup>2</sup> conforme a la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular". -----

Por lo anterior, mediante oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/600/2019, de fecha 09 de diciembre de 2019, la Dirección de Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autoridad competente en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 18 de su Reglamento, remitió los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios 75450- -----



Expediente: PAOT-2019-3702-SOT-1432  
y acumulados

151GUGR16, expedido el 11 de noviembre de 2016, 76396-151GUGR17 de fecha 04 de diciembre de 2017 y 24157-151GUFR19 de fecha 08 de julio de 2019, los cuales certifican la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una zonificación directa **H/5/20 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)**, por localizarse en el primer territorio, área dentro del circuito interior, para la construcción de hasta 22 viviendas, con un precio final de venta de hasta 20 veces el salario mínimo anualizado (VSMA), en una superficie máxima de construcción de 1,363.56 m<sup>2</sup>. -----

En relación a lo anterior, al contar el predio de mérito con zonificación **H/5/20 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)**, y en concordancia con la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", se podrá edificar lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima (20%)	Área de Desplante (80%)	Superficie Máxima de Construcción
340.89 m <sup>2</sup>	(superficie total del terreno por 0.20) = 68.178 m <sup>2</sup> (340.89 m <sup>2</sup> ) (0.20) = 68.178 m <sup>2</sup>	(superficie total del terreno por 0.80) = 272.712 m <sup>2</sup> (340.89 m <sup>2</sup> ) (0.80) = 272.712 m <sup>2</sup>	(superficie de desplante) (número de niveles permitidos) = 1,363.56 m <sup>2</sup> (272.712 m <sup>2</sup> ) (5 niveles permitidos) = 1,363.56 m <sup>2</sup>

Adicionalmente, la Dirección de Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México solicitó el incremento de hasta 1 nivel de construcción correspondiente a la zonificación **H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)** conforme a los criterios de sustentabilidad, para la construcción de hasta 22 viviendas con una superficie máxima de construcción de 1,636.27 m<sup>2</sup> en el total del predio, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima (20%)	Área de Desplante (80%)	Superficie Máxima de Construcción
340.89 m <sup>2</sup>	(superficie total del terreno por 0.20) = 68.178 m <sup>2</sup> (340.89 m <sup>2</sup> ) (0.20) = 68.178 m <sup>2</sup>	(superficie total del terreno por 0.80) = 272.712 m <sup>2</sup> (340.89 m <sup>2</sup> ) (0.80) = 272.712 m <sup>2</sup>	(superficie de desplante) (número de niveles permitidos) = 1,636.272 m <sup>2</sup> (272.712 m <sup>2</sup> ) (6 niveles permitidos) = 1,636.272 m <sup>2</sup>

En este sentido, mediante oficio SEDUVI/DGCAU/5159/2019, de fecha 12 de diciembre de 2019 la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con Aviso de realización de obras que no requiere manifestación de construcción o licencia de construcción especial con folio A-050/DOUL/62/18, registrado el día 15 de agosto de 2018, conforme al visto bueno de sustentabilidad con número de folio SEDUVI/DGAU/2383/2018 DGAU/DOUL/VBSI/019/2018, de fecha 12 de julio de 2018, para la construcción de 22 viviendas de interés social en una superficie de construcción de 1,616.46 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueta y 254.73 m<sup>2</sup> en semisótano, con 14 espacios de estacionamiento para bicicletas que representan 233.33% de la demanda total de espacios para bicicletas, deja área libre de construcción 75.55 m<sup>2</sup>, lo que corresponde al 22.16 % de la superficie de terreno. -----



Expediente: PAOT-2019-3702-SOT-1432  
y acumulados

Es de señalar que en fecha 19 de agosto de 2013, se publicó en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el **Acuerdo por el cual se suspende temporalmente la recepción y gestión** de solicitudes que se presentan ante el área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la **Norma de Ordenación número 26**. Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular" y el 10 de julio de 2014 se publicó en esa Gaceta Oficial el **Aviso por el cual se prorroga el Acuerdo de referencia, suspensión que queda exceptuado únicamente para el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.**

Por lo anterior, mediante oficios PAOT-05-300/300-9040-2019 de fecha 12 de noviembre de 2019 y PAOT-05-300/300-361-2020 de fecha 21 de enero de 2020, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar cuenta con antecedente de Aviso de realización de obra que no requiere de manifestación de construcción o licencia de construcción especial, Constancia de alineamiento y número oficial, memoria descriptiva del proyecto a ejecutarse, proyecto de protección a colindancias, programa interno de protección civil y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades; **sin respuesta.**

En virtud de lo anterior, se desprende que la edificación objeto de la presente denuncia, corresponde a una obra financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 76396-151GUGR17 expedido en fecha 4 de diciembre de 2017, que certifica la aplicación la Norma General de Ordenación No. 26 denominada "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", para la construcción de hasta 22 viviendas en una superficie máxima de construcción de 1,636.27 m<sup>2</sup> conforme a la tabla de criterios de sustentabilidad de dicha Norma General.

Corresponde a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México remitir la información solicitada por esta Subprocuraduría, así como corroborar que la obra denunciada cumpla con la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano.

## 2. En materia de construcción (demolición, obra nueva y protección civil)

Durante los reconocimiento de hechos denunciados, personal adscrito a esta Subprocuraduría, levantó las respectivas actas circunstanciadas, en las que se hizo constar la existencia de un predio sin algún cuerpo constructivo, delimitado con tapiales de madera con sellos de suspensión de actividades impuestos por la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Benito Juárez, así como letrero que refiere que la obra es proyecto del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, con Aviso de realización de obra que no requiere manifestación de construcción o licencia de construcción especial con folio A-050/DDUL/62/18.

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; mediante correo electrónico recibido en fecha 13 de noviembre de 2019, una persona que se ostentó como representante de la empresa constructora del inmueble denunciado, remitió entre otras documentales las siguientes:



Expediente: PAOT-2019-3702-SOT-1432  
y acumulados

- Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con folio A-050/DDUL/62/18, para la construcción de 22 viviendas de interés social a favor del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio DGODSU/2089/2019, de fecha 5 de noviembre de 2019, la Dirección General de Obras y Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que únicamente cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con folio 1606, recibida en ventanilla única el 7 de mayo de 2019, conforme al Aviso de obra A-050/DOUL/62/18. -----

Es de señalar que las edificaciones derivadas del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular" y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular, no requieren contar con Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial, conforme al artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. --

Por su parte, mediante oficio DGAJG/DJ/SJ/JRSC/0462/20 de fecha 07 de enero de 2020, la Dirección Jurídica de la Alcaldía Benito Juárez, informó que cuenta con el expediente DV/OV/550/2019, en el cual en fecha 01 de octubre de 2019, se emitió Acuerdo de suspensión de actividades, estado que prevalece a la fecha. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que el predio denunciado cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con folio 1606, recibida en ventanilla única el 7 de mayo de 2019, conforme al Aviso de obra A-050/DOUL/62/18, el cual se apegó al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 76396-151GUGR17 expedido en fecha 4 de diciembre de 2017 y al artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, substanciar el procedimiento administrativo expediente DV/OV/550/2019, corroborar que la obra denunciada cumpla con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y sus Normas, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Respecto a la materia de protección civil, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio DEPC/3568/2019, de fecha 11 de diciembre de 2019, la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez, informó que personal técnico de esa área acudió al predio de referencia, constatando lo siguiente: -----

*"(...) al interior del terreno, mismo que cuenta con una superficie estimada de 345.00 m<sup>2</sup>; apreciando en el lugar la ejecución de trabajos de construcción de obra nueva, los cuales tienen en su fachada exterior sellos de suspensión de actividades, por parte de la Dirección de*



Expediente: PAOT-2019-3702-SOT-1432  
y acumulados

Verificación; quedando por consiguiente el proceso constructivo en etapa de la cimentación, ubicando en el extremo oriente un acepa de cimentación con dimensiones aproximadas de 10.00 m por 10.0 m con una profundidad de uno 6.0 m, aproximadamente, en la que se aprecian varias planchas de concreto con unas entreciales (sic) por las cuales corre agua proveniente del manto freático, hacia un pequeño cárcamo localizado en el extremo sur del terreno, desazolvando a través de éste el terreno; en el extremo norte se localiza otro cárcamo, cuya función en alternarse en los trabajos de desalojo de agua freática, con el equipo instalado al sur; en las áreas de colindancias se aprecia en algunas secciones, la instalación de una malla electrosoldada y concreto, apreciando desde ese punto la inexistencia de daños en los inmuebles colindantes a esta obra (...)".

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Análisis de Riesgo de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, informar si el predio denunciado se encuentra en zona de alto riesgo y/o vulnerabilidad, a efecto de determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes colindantes.

En respuesta, mediante oficio SGIRPC/DGAR/0461/2020 de fecha 07 de febrero de 2020, esa Dirección General informó que se realizó análisis en el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México del predio denunciando, por lo que se emitió opinión técnica general de indicadores de riesgo en materia de protección civil de fecha 7 de febrero de 2020, en el cual se determinó que dicho predio es de **Riesgo bajo**.

De lo anterior, se desprende que la construcción denunciada cuenta con una malla electrosoldada en las colindancias, en donde personal de la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez constató la inexistencia de daños en los inmuebles colindantes a ese predio, aunado a que el mismo es de riesgo bajo conforme al Atlas de Riesgos de la Ciudad de México.

### 3. En materia de factibilidad de servicios

Mediante oficios PAOT-05-300/300-9701-2019 de fecha 6 de diciembre de 2019 y PAOT-05-300/300-432-2020 de fecha 22 de enero de 2020, se solicitó a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el inmueble denunciado y en caso contrario, realizar una visita de inspección imponiendo las medidas de seguridad o sanciones aplicables.

Al respecto, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SHF-UDFA 1065884/2019, de fecha 11 de diciembre de 2019, esa Dirección General informó que para el predio denunciado no cuenta con antecedente alguno sobre factibilidad de servicios, ni trámite de ampliación de descarga al drenaje, por lo que se solicitó una visita de inspección al predio de referencia. Posteriormente, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SHF-UDFA 10029/DGSU/2020, de fecha 3 de agosto de 2020, esa Dirección informó que a petición de Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, emitió opinión técnica hidráulica en sentido positivo para la construcción de 22 viviendas de interés social, asimismo, recibió solicitud para la instalación de la toma de agua y conexión a la red de drenaje, sin embargo, dichos trabajos no se han ejecutado debido a la falta del pago de derechos correspondientes.



En conclusión, el predio denunciado no cuenta con dictamen de factibilidad de servicio ni de ampliación de descarga al drenaje, por lo que corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, remitir a esta Entidad el resultado de la visita de inspección solicitada en el predio denunciado.

Corresponde a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, tramitar y remitir el dictamen de factibilidad de servicio y ampliación de descarga al drenaje ante el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, por los trabajos ejecutados en el predio denunciado.

#### 4. En materia de ambiental (ruido)

Durante los reconocimiento de hechos denunciados, personal adscrito a esta Subprocuraduría, levantó las respectivas actas circunstanciadas, en las que se hizo constar la existencia de un predio sin algún cuerpo constructivo, delimitado con tapiales de madera con sellos de suspensión de actividades impuestos por la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Benito Juárez, sin constatar trabajos de construcción y por lo tanto sin emisiones de ruido.

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. Al predio ubicado en calle Juan Sánchez Azcona número 1454, colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, le corresponde la zonificación H 3/20 B (Habitacional, niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es, 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup>).

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 76396-151GUGR17 expedido en fecha 4 de diciembre de 2017, el cual certifica la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una zonificación directa H 5/20, para construcción de 22 viviendas en una superficie máxima de construcción de 1,353.56 m<sup>2</sup>.

Cuenta con Aviso de realización de obras que no requiere manifestación de construcción o licencia de construcción especial con folio A-050/DOUL/62/18, registrado el dia 15 de agosto de 2018 y visto bueno de sustentabilidad con número de folio SEDUVI/DGAU/2383/2018 DGAU/DOUL/VBSI/019/2018, de fecha 12 de julio de 2018, para la construcción de 22 viviendas de interés social en una superficie de construcción de 1,616.46 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueta y 254.73 m<sup>2</sup> en semisótano, conforme al visto bueno de sustentabilidad con número de folio SEDUVI/DGAU/2383/2018 DGAU/DOUL/VBSI/019/2018, que le permite incremento de hasta 1



Expediente: PAOT-2019-3702-SOT-1432  
y acumulados

9. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, tramitar y remitir el dictamen de factibilidad de servicio y ampliación de descarga al drenaje ante el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, por los trabajos ejecutados en el predio denunciado. -----
10. Durante los reconocimiento de hechos denunciados, no se constataron emisiones de ruido derivado de la inexistencia de trabajos de construcción por los sellos de suspensión de actividades impuestos por la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Benito Juárez. -----

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 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: -----

**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 a las personas denunciantes, así como a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 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



Expediente: PAOT-2019-3702-SOT-1432  
y acumulados

nivel de construcción correspondiente a la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

2. Durante los reconocimiento de hechos denunciados, personal adscrito a esta Subprocuraduría, levantó las respectivas actas circunstanciadas, en las que se hizo constar la existencia de un predio sin algún cuerpo constructivo, delimitado con tapiales de madera con sellos de suspensión de actividades impuestos por la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Benito Juárez, así como letrero que refiere que la obra es proyecto del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, con Aviso de realización de obra que no requiere manifestación de construcción o licencia de construcción especial con folio A-050/DDUL/62/18. -----
3. La edificación objeto de la presente denuncia, corresponde a una obra financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 76396-151GUGR17 expedido en fecha 4 de diciembre de 2017, que certifica la aplicación la Norma General de Ordenación No. 26 denominada "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", para la construcción de hasta 22 viviendas en una superficie máxima de construcción de 1,636.27 m<sup>2</sup> conforme a la tabla de criterios de sustentabilidad de dicha Norma General. -----
4. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México remitir la información solicitada por esta Subprocuraduría, así como corroborar que la obra denunciada cumpla con la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano. -----
5. La obra denunciada no requiere de Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial conforme al artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con folio 1606, conforme al Aviso de obra A-050/DOUL/62/18. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, substanciar el procedimiento administrativo expediente DV/OV/550/2019, corroborar que la obra denunciada cumpla con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y sus Normas, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano. -----
7. La construcción denunciada cuenta con una malla electrosoldada en las colindancias, en donde personal de la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez constató la inexistencia de daños en los inmuebles colindantes a ese predio, aunado a que el mismo es de riesgo bajo conforme al Atlas de Riesgos de la Ciudad de México. -----
8. El predio denunciado no cuenta dictamen de factibilidad de servicio ni trámite de ampliación de descarga al drenaje, por lo que corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, remitir el resultado de la visita de inspección solicitada en el predio denunciado. -----