



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

20 MAR 2024

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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 3, 4, 51 fracciones I y II y, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-124-SOT-26 y acumulado PAOT-2022-5091-SOT-1326 relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de diciembre de 2021, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido) por actividades de construcción en el predio ubicado en calle Doctor José María Vértiz número 1005, colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de enero de 2022. -----

Con fecha 06 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva, separación a colindancias y balcones en colindancia) y desarrollo urbano (zonificación: niveles) en el predio ubicado en calle Doctor José María Vértiz número 1005, colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de septiembre de 2022. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron visitas de reconocimientos de hechos, solicitudes de información a la autoridad competente y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones III, IX, X 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 los presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva, separación a colindancias y balcones en colindancia), desarrollo urbano (zonificación: niveles) y ambiental (ruido), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, 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: -----

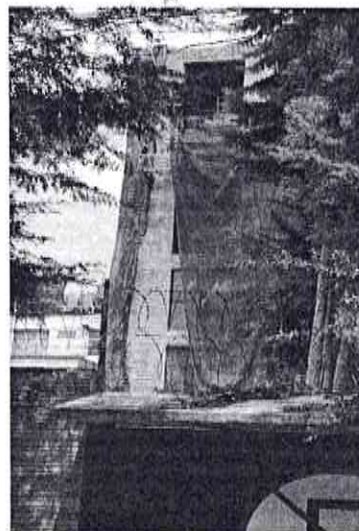
1. En materia desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva, separación a colindancias y balcones en colindancia)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos y al interior se desplanta una construcción de 2 niveles de altura con preparación de un tercer nivel; posteriormente, se identificaron 5 niveles de altura con preparación para un nivel adicional, que en la colindancia posterior (costado poniente) cuenta con vanos

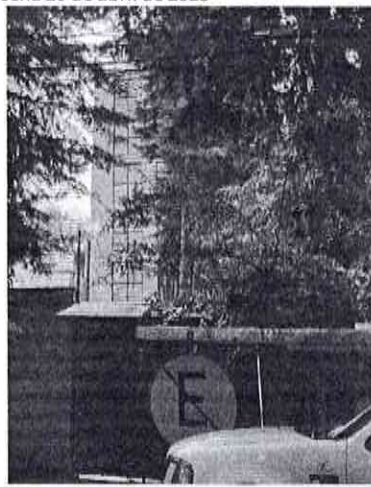


Expediente: PAOT-2022-124-SOT-26
y acumulado PAOT-2022-5091-SOT-1326

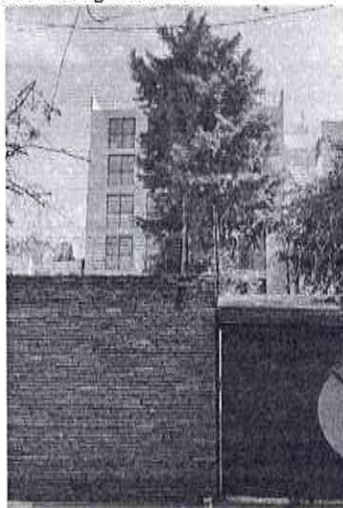
para ventanales; y por último, se identificó que el inmueble contaba con 6 niveles de altura totalmente
edificado con publicidad de venta de departamentos. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 20 de abril de 2023



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 17 de agosto de 2023



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 17 de enero de 2024



Expediente: PAOT-2022-124-SOT-26
y acumulado PAOT-2022-5091-SOT-1326

Al respecto, de la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, se desprende que al predio en comento le corresponde la zonificación **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad alta: una vivienda cada 33 m² de terreno); y **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá en su caso) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Doctor Vértiz en el tramo Q-R de Viaducto Miguel Alemán a Avenida División del Norte (Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes), por lo que de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0491 expedida el 26 de julio de 2021; la superficie del predio es de 315.73 m², de tal forma que en apego a la zonificación se tiene lo siguiente.

Zonificación	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
H/4/20/A	315.73	63.15	20	252.58	80	1,010.34	10	4
HC/6/20/Z		63.15	20	252.58	80	1,515.50	Vivienda definida por el proyecto.	6

En este sentido, en atención al oficio PAOT-05-300/300-08424-2022 emitido por esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como representante legal de los propietarios del predio de interés, remitió diversas documentales relacionadas con las actividades de construcción, entre las que se encuentran las siguientes:

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0491 expedida el 26 de julio de 2021, en la que se asignó el número oficial 1005 de la calle Doctor José María Vértiz.
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-B-055-21, expedido el 13 de agosto de 2021 con vigencia al 13 de agosto de 2024, para la construcción de 22 viviendas, en 6 niveles de altura con semisótano, superficie de desplante de 251.98 m² (79.81%), área libre de 63.75 m² (20.19%), con superficie total por construir de 1,867.59 m², de los cuales 1,551.86 m² corresponden a superficie de construcción sobre nivel de banqueteta.
3. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 6069-151ROJU21 expedido el 14 de junio de 2021, en el cual se acredita que al predio le aplican las zonificaciones:
 - a. H/4/20/A – Superficie de área libre de 63.15 m² (equivalente al 20%), superficie de desplante 252.58 m² (equivalente al 80%), superficie máxima de construcción de 1,010.34 m², número máximo de vivienda permitidas 10 (diez), para un predio con superficie total de 315.73 m².
 - b. HC/6/20/Z - Superficie de área libre de 63.15 m² (equivalente al 20%), superficie de desplante 252.58 m² (equivalente al 80%), superficie máxima de construcción de 1,515.50 m², el número máximo de vivienda factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto, para un predio con superficie total de 315.73 m².
4. Memoria arquitectónica y planos registrados en ventanilla única de la Alcaldía Benito Juárez el 13 de agosto de 2023 con claves A-01, A-02, A-03, A-04, A-05 y PC-02.

Asimismo, a petición de esta Entidad mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/2075, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó contar, entre otras documentales, con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-B-055-21, para obra nueva, consistente en 22 viviendas de 6 niveles de altura y semisótano, superficie de desplante de 251.98 m² (79.81%), área libre de 63.75 m² (20.19%), y superficie total por construir de 1,867.59 m² (1,551.86 m² sobre nivel de banqueteta y 315.73 m² bajo nivel de banqueteta); tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 6069-151ROJU21 expedido el 14 de junio de 2021, lo cual se traduce en lo siguiente:



Expediente: PAOT-2022-124-SOT-26
y acumulado PAOT-2022-5091-SOT-1326

	CUZUS Folio 6069-151ROJU21	RMC TIPO B Folio RABJ-B-055-21
SUPERFICIE DEL PREDIO	315.73 m ²	
ZONIFICACIÓN	HC/6/20/Z	HC/6/20/Z
DESPLANTE	252.58 m ² (80%)	251.98 m ² (79.81%)
ÁREA LIBRE	63.15 m ² (20%)	63.75 m ² (20.19%)
NIVELES	6 niveles máximos de construcción	6 niveles
VIVIENDAS	-	22
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	-	1,867.59 m ²
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA	1,515.50 m ²	1,551.86 m ²
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA	-	315.73 m ²

De lo anteriormente señalado, se desprende que la obra ejecutada cumple el número de niveles permitidos; sin embargo, la superficie máxima de construcción asentada en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-B-055-21 excede en 36.36 m² la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación HC/6/20/Z de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, es decir 1,515.50 m², toda vez que, se manifestó una superficie de 1,551.86 m². -----

Ahora bien, de lo identificado en el plano integrado en la memoria descriptiva que forma parte del citado Registro, el nivel denominado "Semisótano" se encuentra a 1.80 m sobre nivel de banquetta, por tanto, no cuantifica en los niveles permitidos por la zonificación aplicable, tal y como lo refiere la "Norma General de Ordenación para Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior de predio", la cual establece que, en el caso de que se opte por construir medio nivel por abajo de nivel de banquetta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banquetta y podrá tener una altura máxima de 1.80 m. -----

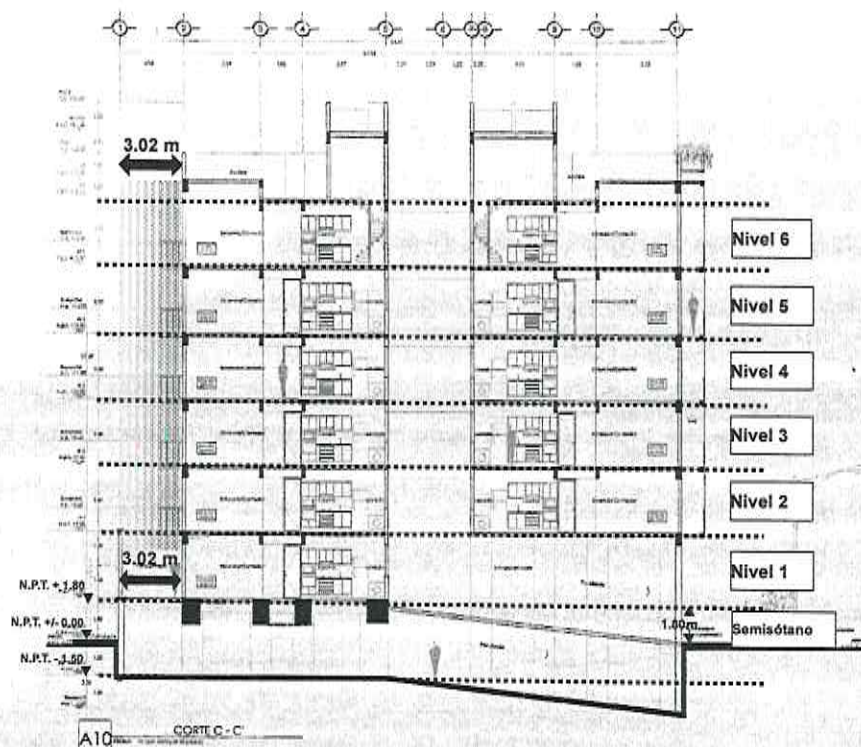
Asimismo, la Norma General de Ordenación para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), establece la superficie de desplante en planta baja y la superficie máxima de construcción, y la zonificación señala el porcentaje de área libre, el cual deberá mantenerse desde la planta baja, por lo que del análisis realizado en la memoria descriptiva, se desprende que el nivel "Planta baja" se encuentra desplataado en 251.98 m² (79.81%), con un área libre de 63.75 m² (20.19%), por lo que cumple con la superficie de máxima de desplante y el área libre mínima de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

Aunado a lo anterior, la Norma de Ordenación Particular para Número de Viviendas Permitidas y Superficie Mínima de Vivienda, establece que el número de viviendas que se pueden construir depende de la superficie del predio, número de niveles permitidos, el área libre y la superficie mínima de viviendas que determine cada zonificación, misma que establece que en ningún caso, la vivienda podrá tener una superficie menor a 60 m² sin contar con indivisos; por lo que de acuerdo a la citada Norma y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, se podrán construir hasta de 25 viviendas de 60 m²; sin embargo, el proyecto que nos ocupa contempla 22 viviendas con superficie mínima de 60 m² sin contar con indivisos, por lo que cumple con el número de viviendas permitidas. -----

Respecto a los patios de iluminación y ventilación, la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcción de la Ciudad de México, en su CAPITULO 3 HIGIENE, SERVICIOS Y ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL, 3.4.2 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURALES, 3.4.2.2 PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN NATURAL, establece que no se pueden tener vistas de costado a las propiedades colindantes si no es la distancia mínima requerida para los patios de iluminación; por lo que, de lo identificado en el plano denominado "Corte C-C", se



constataron vanos (ventanas) y balcones que tienen vista oblicua a la parte poniente de los predios colindantes, contando con una dimensión perpendicular de 3.02 m, por lo que al considerar la altura de los paramentos del patio (20 m) la relación 1/3 resulta en 6.66 m, la construcción incumple con lo establecido en la Norma Técnica Complementaria para el proyecto arquitectónico. -----



Fuente: plano arquitectónico clave 10 del Corte C-C' que forma parte del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RABJ-B-0055-21.

Por otro lado, respecto a la separación de colindancias, el artículo 166 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México establece que, toda edificación deberá separarse de sus linderos con sus predios vecinos una distancia no menor a 50 mm. En este sentido, en el proyecto ejecutivo de referencia se indica una separación de colindancias de 18 cm, por lo que dicha edificación cumple con el mínimo requerido, establecido en el artículo antes mencionado. -----

En conclusión, el proyecto ejecutado contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-B-055-21, para la construcción de un inmueble de 6 niveles de altura y semisótano en 22 viviendas, el cual cumple con la superficie máxima de desplante de 252.59 m² (80%) y área libre de 63.14 m² (20%), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

No obstante lo anterior, de los reconocimientos realizados y del análisis a las documentales que obran en el expediente citado al rubro, se tiene que el proyecto ejecutado, rebasa la superficie máxima de construcción por 36.36 m² permitida por la zonificación aplicable; no cumple con la dimensión mínima de 6.66 m del patio de iluminación, de conformidad con la Norma Técnica Complementaria del diseño arquitectónico, toda vez que, se identificaron vanos (ventanas) y balcones con dimensión perpendicular de 3.02 m con vista oblicua en la parte posterior del predio (costado poniente). -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, realizar las acciones necesarias, a efecto de que el proyecto ejecutado, cumpla con la Norma Técnica Complementaria del diseño arquitectónico respecto a patios de iluminación y ventilación natural y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, respecto a la



Expediente: PAOT-2022-124-SOT-26
y acumulado PAOT-2022-5091-SOT-1326

proporción mínima del patio de iluminación y la superficie máxima de construcción. Adicionalmente, corresponde a dicha Dirección General, considerar ante una solicitud del propietario de Autorización de Uso y Ocupación, negar su emisión hasta en tanto cumpla con la superficie máxima de construcción y la proporción mínima del patio de iluminación, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

2. En materia de ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron emisiones sonoras generadas por trabajos de construcción; sin embargo, esta Entidad exhortó a la persona que se ostentó como representante legal de los propietarios del predio de interés, a efecto de que los trabajos de construcción que se realizan en el predio investigado, se apeguen a los límites máximos permisibles de ruido establecidos por la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México,

Posteriormente, durante el último reconocimiento de hechos realizado, se constató que los trabajos de obra concluyeron, por lo que dichas emisiones dejaron de presentarse. -----

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio le corresponde la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad alta: una vivienda cada 33 m² de terreno) y HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá en su caso) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Doctor Vértiz en el tramo Q-R de Viaducto Miguel Alemán a Avenida División del Norte (Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes). -----
2. Se constató un predio delimitado por tapiales metálicos en el cual se desplanta una construcción de 2 niveles de altura con preparación de un tercer nivel; posteriormente, se identificaron 5 niveles de altura con preparación para un nivel adicional, que en la colindancia posterior (costado poniente) cuenta con vanos para ventanales; por último, se identificó que el inmueble contaba con 6 niveles de altura totalmente edificado con publicidad de venta de departamentos. -----
3. La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-B-055-21, para obra nueva, consistente en 22 viviendas de 6 niveles de altura, superficie de desplante de 251.98 m² (79.81%), área libre de 63.75 m² (20.19%), y superficie total por construir de 1,867.59 m² (1,551.86 m² sobre nivel de banqueta + 315.73 m² bajo nivel de banqueta); tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 6069-151ROJU21 expedido el 14 de junio de 2021. -----
4. Se ejecutó la construcción de un inmueble de 6 niveles de altura y semisótano, donde el nivel denominado "planta baja" se encuentra desplantado en 251.98 m² (78.81%) y área libre de 63.75 m² (20.19%), cumpliendo con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. Adicionalmente, el nivel denominado "Semisótano" se encuentra a 1.80 m sobre nivel de banqueta, por tanto, no cuantifica en los niveles permitidos por la zonificación aplicable. -----
5. Los trabajos de construcción ejecutados se realizaron al amparo del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RABJ-B-055-21, con una superficie máxima de construcción de 1,551.86 m² y de acuerdo a la zonificación HC/6/20/Z de conformidad con el Programa Delegacional de



Expediente: PAOT-2022-124-SOT-26
y acumulado PAOT-2022-5091-SOT-1326

Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, permite una superficie máxima de construcción de 1,515.50 m², es decir rebasa la superficie máxima de construcción en 36.36 m². -----

6. En el inmueble objeto de investigación se identificaron vanos (ventanas) y balcones que tienen vista oblicua en la parte posterior del predio (costado poniente) con una dimensión de 3.02 m, por lo que al considerar la altura de los paramentos del patio (20 m) la relación 1/3 resulta en 6.66 m, por lo que la construcción incumple con lo establecido en la Norma Técnica Complementaria para el proyecto arquitectónico, respecto a patios de iluminación y ventilación natural. -----
7. El proyecto ejecutado contempla una separación de colindancias de 18 cm, por lo que dicha edificación cumple con el mínimo requerido establecido, en el artículo 166 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
8. Corresponde a la corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, realizar las acciones necesarias, a efecto de que el proyecto ejecutado, cumpla con la Norma Técnica Complementaria del diseño arquitectónico respecto a patios de iluminación y ventilación natural; y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, respecto a la proporción mínima del patio de iluminación y la superficie máxima de construcción. Adicionalmente, corresponde a dicha Dirección General, considerar ante una solicitud del propietario de Autorización de Uso y Ocupación, negar su emisión hasta en tanto cumpla con la superficie máxima de construcción y la proporción mínima del patio de iluminación, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
9. Si bien durante el primer reconocimiento de hechos se constataron emisiones sonoras por actividades de obra, durante el último reconocimiento de hechos, los trabajos de obra concluyeron, por lo que, el ruido generado dejó de existir. -----

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 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. -----

----- 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 las personas denunciantes y a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO.- 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. -----

IGP/RMGG/BCP

