



Expediente: PAOT-2019-1709-SOT-733

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

19 AGO 2019

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 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1709-SOT-733, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fecha 08 de mayo de 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección civil por las actividades que se realizan en calle Acordada número 48, colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de mayo de 2019.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y 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, V, 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección civil. No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de demolición por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----



**Expediente: PAOT-2019-1709-SOT-733**

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección civil como es: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley del Sistema de Protección Civil y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, y 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)**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 06 de mayo de 2005, al predio investigado le corresponde la zonificación **H 3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100m<sup>2</sup> de la totalidad del predio). -----

Derivado de los reconocimientos de hechos en fechas 27 de mayo y 26 de julio del año en curso, realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se observó un predio baldío delimitado por tapiales de madera, sin constatar actividades constructivas. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar los certificados de uso de suelo emitidos para el predio objeto de investigación. En respuesta a lo anterior, la Dirección General en comento, informó que en sus archivos cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 5508-151FRLE18D, de fecha de expedición 28 de febrero de 2018, el cual certifica la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad B: 1 vivienda cada 100m<sup>2</sup> de terreno). -----

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, de las constancias que obran en el expediente la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Alcaldía Benito Juárez, envió diversas documentales relacionadas con el predio investigado, de las cuales se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, con folio 17936-151ARJO18D, de fecha 26 de mayo de 2018, el cual certifica la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad B: 1 vivienda cada 100m<sup>2</sup> de terreno), emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Acordada número 48, colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H 3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100m<sup>2</sup> de la totalidad del predio), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente



**Expediente: PAOT-2019-1709-SOT-733**

para Benito Juárez, por lo que en caso de realizar algún proyecto constructivo de obra nueva, deberá apegarse a la zonificación antes descrita. -----

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

El artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Alcaldía para poder demoler una obra. Por su parte, el artículo 47 del citado Reglamento, establece que para construir, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos de fechas 27 de mayo y 26 de julio del año en curso, realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató un predio baldío delimitado por tapiales de madera, al interior se observaron residuos sólidos de manejo especial (cascajo) y no se constataron trabajadores ni actividades constructivas. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario y/o poseedor del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, una persona que se ostentó como propietario del predio, manifestó que no está en proceso de realización de trabajos de construcción; no obstante, en el mes de febrero del año en curso, realizó la demolición de la casa habitación, que se encontraba en el predio, para la cual contó con la Licencia de Construcción Especial número 16/14/001/2019, para demolición total para una superficie de 245m<sup>2</sup>. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con antecedentes de registro de manifestación de construcción emitido para el predio de investigación. En respuesta a lo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano, informó no contar con registro de manifestación de construcción; sin embargo, envió las siguientes documentales consistentes en: -----

- Licencia de Construcción Especial número 16/14/001/2019, para demolición total de una superficie de 245m<sup>2</sup>, con vigencia del 21 de enero de 2019 al 28 de febrero de 2019. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, con folio 17936-151ARJO18D, de fecha 26 de mayo de 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1000, fecha 18 de mayo de 2018. -----



**Expediente: PAOT-2019-1709-SOT-733**

Por otra parte, a fin de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa, mediante la herramienta de Google Maps, consultó las imágenes multitemporales del predio objeto de investigación, de donde se advierte una construcción preexistente de 2 niveles. -----

Ahora bien, toda vez que en el predio objeto de denuncia no se han iniciado trabajos de obra nueva, el particular previo a los trabajos constructivos está obligado a tramitar el Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Benito Juárez, el cual deberá apegarse a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, así como cumplir con el programa interno de protección civil conforme al artículo 82 de la Ley del Sistema de Protección Civil para la Ciudad de México. -----

De lo anterior se concluye que, en el predio objeto de investigación se realizaron trabajos de demolición, los cuales contaron con la Licencia de Construcción Especial número 16/14/001/2019, para demolición total, tramitada ante la Alcaldía Benito Juárez. Cabe mencionar, que en el último reconocimiento de hechos realizado en fecha 26 de julio del año en curso, se observó que el predio se encuentra baldío y sin constatar trabajos constructivos. -----

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. Al predio ubicado en calle Acordada número 48, colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H 3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100m<sup>2</sup> de la totalidad del predio). -----
2. El predio cuenta con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo Digital, con folios 17936-151ARJO18D y 5508-151FRLE18D, de fechas 26 de mayo y 28 de febrero de 2018, los cuales certifican la zonificación antes descrita. -----
3. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio baldío delimitado por tapias de madera, al interior se observaron residuos sólidos de manejo especial (cascajo) y no se constataron trabajadores ni actividades constructivas. -----





**Expediente: PAOT-2019-1709-SOT-733**

4. Los trabajos de demolición realizados en el predio objeto de denuncia, contaron con Licencia de Construcción Especial número 16/14/001/2019, emitido por la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez. -----
5. No se constataron trabajos de obra nueva; sin embargo, el particular previo al inicio de los trabajos deberá tramitar el Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Benito Juárez, conforme al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el cual deberá apegarse a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, y cumplir con el programa interno de protección civil conforme al artículo 82 de la Ley del Sistema de Protección Civil para la Ciudad de México. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

**TERCERO.-** Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en el momento en que conozca hechos, actos u omisiones que pudieran constituir violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial de la Ciudad de México presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

**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. -----

JANC/ACH/MAZA