



**Expediente: PAOT-2019-1417-SOT-586  
y acumulado PAOT-2019-1767-SOT-757**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 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 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 número PAOT-2019-1417-SOT-586 y acumulado PAOT-2019-1767-SOT-757, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fechas 17 de abril y 09 de mayo de 2019, unas 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, ejerciendo 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) y construcción (obra nueva y protección civil) por las actividades realizadas en Av. Cuauhtémoc número 710, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 29 de abril y 4 de junio de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos 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, 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) y construcción (obra nueva y protección civil), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, así como 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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación **H 4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), así como **HM 8/20/Z** (Habitacional mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de superficie de área libre) concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc en el tramo O-P de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior



**Expediente: PAOT-2019-1417-SOT-586  
y acumulado PAOT-2019-1767-SOT-757**

Río Churubusco de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente. -----

**La Norma de Vialidad Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc, permite la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10**, referente a las Alturas máximas permitidas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, la cual señala que para los predios con superficie de más de 1,000.00 metros en adelante, el número de niveles será de **11 niveles con restricciones de 3.0 metros en laterales y 30% mínimo de área libre**, de conformidad con el Programa Delegacional mencionado. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapiales, en su interior con trabajos de excavación con una perforadora hidráulica, con anuncios que publicitan la venta de departamentos en 8 niveles. -----

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. Al respecto, en fecha 22 de mayo de 2019, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como Director Responsable de la obra denunciada, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó, entre otras, copia simple de:-

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 16750-151CEIV18, de fecha 23 de marzo de 2018, el cual certifica la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), así como HM 8/20/Z (Habitacional mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de superficie de área libre) concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc, para la construcción en 8 niveles, con una superficie máxima de construcción de 7,526.40 m<sup>2</sup>, en el predio con superficie de 1,176.00 m<sup>2</sup>, conforme a lo siguiente:-----

	Superficie del predio m <sup>2</sup>	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m <sup>2</sup>	Viviendas	Niveles
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%			
HM 8/20/Z	1,176.00	235.20	20	940.80	80	7,526.4	La definida por el proyecto	8
CUZUS 16750-151CEIV18	1,176.00	235.20	20	940.80	80	7,526.4		8

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la construcción denunciada, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 16750-151CEIV18, de fecha 23 de marzo de 2018, la cual certifica la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez.-----



**Expediente: PAOT-2019-1417-SOT-586  
y acumulado PAOT-2019-1767-SOT-757**

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

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapias, en su interior con trabajos de excavación con una perforadora hidráulica, con anuncios que publicitan la venta de departamentos en 8 niveles, asimismo se observó una malla solar en las colindancias, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio FBJ-01-05-18. -----

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. Al respecto, en fecha 22 de mayo de 2019, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como Director Responsable de la obra denunciada, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó, entre otras, copia simple de:-

1. Registro Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-0105-18, vigente del 06 de junio de 2018 al 06 de junio de 2021, para la construcción de 92 viviendas en 8 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 7,836.80 m<sup>2</sup>, con una superficie de desplante de 940.80 m<sup>2</sup> y una superficie de área libre de 235.20 m<sup>2</sup> equivalente al 20% de la superficie del predio. -----
2. Oficio DGPDP/2931/2018, de fecha 28 de agosto de 2018, mediante el cual la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez, aprobó el Programa de Protección Civil. -----

En virtud de lo anterior y a efecto de constatar la autenticidad de los documentos referidos, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia. Mediante oficios DDU/2019/1257 y DDU/2019/1601, de fechas 13 de mayo y 27 de junio de 2019, remitió copias simples del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio FBJ-0105-18, en los mismos términos que los presentados por el desarrollador, conforme a lo siguiente: -----

	Superficie del predio m <sup>2</sup>	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m <sup>2</sup>	Viviendas	Niveles
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%			
CUZUS 16750-151CEIV18	1,176.00	235.20	20	940.80	80	7,526.4		8
RMC FBJ-0105-18	1,176.00	235.20	20	940.80	80	Total: 11,251.40 Snb: 7,836.80 Bnb: 3,414.60	92	8

Al respecto, de conformidad con lo registrado en la Manifestación de Construcción mencionada, la superficie de construcción habitable sobre nivel de banquetta es de 7,526.40 m<sup>2</sup> y 310.40 m<sup>2</sup> de superficie distinta al habitacional (terrazas fuera del alineamiento), resultando un total de **7,836.80 m<sup>2</sup>**, sin embargo, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 16750-151CEIV18, de fecha 23 de marzo de 2018, certifica la construcción en 8 niveles, con una superficie máxima de construcción de





**Expediente: PAOT-2019-1417-SOT-586  
y acumulado PAOT-2019-1767-SOT-757**

**7,526.40 m<sup>2</sup>**, por lo que las terrazas fuera del alineamiento rebasan en 310.40 m<sup>2</sup> la superficie máxima de construcción permitida. -----

Por su parte en materia de protección civil, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez, informó mediante oficio DEPC/1658/2019, de fecha 10 de junio de 2019, que emitió opinión técnica en la misma fecha, en la que se concluyó que no se constataron trabajos de excavación y/o construcción, por lo que el predio denunciado no genera riesgo alguno a las personas ni los predios colindantes. -----

Adicionalmente, mediante oficio DGAJG/DV/UDV-C/11344/2019, de fecha 26 de junio de 2019, la Unidad Departamental de Verificación de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informó que en fecha 24 de junio de 2019, se emitió orden de visita de verificación DV/OV/480/2019, constancias que fueron remitidas a la Subdirección Calificadora de Infracciones de esa Alcaldía para que se substancie el procedimiento administrativo correspondiente. -----

En conclusión, el proyecto de construcción denunciado cuenta con Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-0105-18, en el cual se registró una superficie de construcción sobre nivel de banquetta (terrazas fuera del alineamiento) que rebasa en 310.40 m<sup>2</sup> la superficie máxima de construcción permitida conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 16750-151CEIV18, de fecha 23 de marzo de 2018. -----

Por lo anterior, de conformidad con el artículo 50 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, valorar el contenido de la presente resolución y en su caso realizar las observaciones correspondientes al propietario y/o Director responsable de obra, por la superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, substanciar el procedimiento administrativo DV/OV/480/2019, en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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, 90 fracción X y 94 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. Al predio ubicado en Av. Cuauhtémoc número 710, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H 4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), así como **HM 8/20/Z** (Habitacional mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de superficie de área libre) concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc



**Expediente: PAOT-2019-1417-SOT-586  
y acumulado PAOT-2019-1767-SOT-757**

en el tramo O-P de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente.-----

Asimismo, aplica la Norma de Vialidad Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc, permite la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, referente a las Alturas máximas permitidas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, la cual permite la construcción de 11 niveles con restricciones de 3.0 metros en laterales y 30% mínimo de área libre, de conformidad con el Programa Delegacional aplicable. --

Cuenta con Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 16750-151CEIV18, de fecha 23 de marzo de 2018, el cual certifica la zonificación antes descrita, con una superficie máxima de construcción de 7,526.40 m<sup>2</sup>. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapiales, en su interior con trabajos de excavación con una perforadora hidráulica, con anuncios que publicitan la venta de departamentos en 8 niveles, asimismo se observó una malla solar en las colindancias, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio FBJ-01-05-18. -----
3. La obra denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio FBJ-0105-18, para la construcción de 92 viviendas en 8 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 7,836.80 m<sup>2</sup>, la cual rebasa en 310.40 m<sup>2</sup> (terrazas fuera del alineamiento) la superficie máxima de construcción permitida conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 16750-151CEIV18, de fecha 23 de marzo de 2018. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, valorar el contenido de la presente resolución y en su caso realizar las observaciones correspondientes al propietario y/o Director responsable de obra, por la superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----
5. La Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez, emitió opinión en la que se concluyó que no se constataron trabajos de excavación y/o construcción, por lo que el predio denunciado no genera riesgo alguno a las personas ni los predios colindantes. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, substanciar el procedimiento administrativo DV/OV/480/2019, en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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. -----



**Expediente: PAOT-2019-1417-SOT-586  
y acumulado PAOT-2019-1767-SOT-757**

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 fracciones III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, así como a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos ambas 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/IGP/EBP