



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 MAY 2023**

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 VI, 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 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-775-SOT-159, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de febrero 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, posibles incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), en el inmueble ubicado en Calle Xochicalco número 29, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de febrero de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación 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 la materia de construcción (obra nueva) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Benito Juárez.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

En materia de construcción (obra nueva)

El artículo 43 de la, prevé 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.

En el caso particular, en materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso,



EXPEDIENTE: PAOT-2022-775-SOT-159

el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad media; una vivienda cada 50 m² de la superficie total del terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. -----

Cabe mencionar que durante un primer reconocimiento de hechos realizado en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia por parte de personal de esta Subprocuraduría, se hizo constar la existencia de un inmueble de 2 niveles de altura, completamente ejecutado y sin habitar, sin trabajos de construcción y/o letrero que ostente los datos de identificación de algún proyecto constructivo. -----



Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 14 de mayo de 2022.

Imagen: inmueble de dos niveles sin actividades de construcción

Al respecto, este oficio dirigido al propietario, encargado y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción objeto de denuncia. -----

En respuesta al requerimiento una persona que se ostentó como encargado del predio investigado, presentó ante esta Entidad escrito en fecha 18 de marzo de 2022, en el que manifestó, entre otros



EXPEDIENTE: PAOT-2022-775-SOT-159

aspectos, que en el inmueble no se ejecuta algún trabajo de construcción. Asimismo, anexó copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0170, expedida en fecha 18 de febrero de 2022, por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez. -----

En virtud de lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-1586-2022 de fecha 09 de marzo de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Titular de la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de Benito Juárez, informar si en sus archivos contaba con documentales que acreditaran actividades constructivas en el inmueble objeto de denuncia. -----

En respuesta, el Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó mediante el oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0490 de fecha del 16 de marzo de 2022, que de la búsqueda en sus registros de trámite, no localizó registro de Constancia de Alineamiento y Número Oficial y/o Licencia de Construcción Especial y/o Manifestación de Construcción, Aviso de Realización de Trabajos que no requieren Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que avale los trabajos de obra civil que se pudieran estar llevando en dicho predio.-----

Aunado a lo anterior, señaló que emitió oficio número ABJ/DGODSU/DDU/2022/0489 dirigido a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a fin de solicitarle la verificación administrativa correspondiente. -----

En el caso particular, mediante el oficio DGAJG/DJ/CVA/JUDVA-C/4231/2022 de fecha 03 de mayo de 2022, el Titular de la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación Administrativa "C" de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de Benito Juárez, informó que en fecha 28 de abril de 2022, se emitió el procedimiento en materia de construcción número CVA/CE/106/2022, mismo que fue entregado al personal adscrito al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México (INVEACDMX) para su ejecución, por lo que las constancias originales se canalizaron a la Subdirección Calificadora de Infracciones de ese Órgano Político Administrativo, a efecto de que se substancie el procedimiento administrativo correspondiente.-----

Al respecto, el personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó nuevo reconocimiento de hechos en el inmueble objeto de investigación, de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar, que el predio investigado cuenta con aproximadamente 10 metros de frente, sobre el alineamiento de la Calle Xochicalco, y que se identificó su delimitación con tapiales de aproximadamente 2.5 metros de altura, los cuales ostentan un letrero con datos del proyecto constructivo relacionado con el Registro de Manifestación de Construcción con folio FABJ-0050-2022 y número RABJ-B-0050-22 con fecha de expedición de 14 de junio de 2022 y de vencimiento al 14 de junio de 2025; al interior, se constató la ejecución de obra nueva consistente en el armado para la proyección de un primer nivel en el predio.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-775-SOT-159



Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 17 de enero de 2023.

Imagen: inmueble de dos niveles sin actividades de construcción

En virtud de lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-2172-2023 de fecha 23 de marzo de 2023, esta Subprocuraduría informó a la Titular de la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de Benito Juárez, sobre los hechos constatados por esta Entidad, y le tuvo a bien solicitar señalar si en sus archivos contaba con documentales que acreditaran actividades constructivas en el inmueble objeto de denuncia. -----

Aunado a lo anterior, se requirió hacer de conocimiento a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que imponga en su procedimiento las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

En respuesta, el Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, corroboró mediante el oficio ABJ/DGODSU/DDU/0484/2023 de fecha del 03 de abril de 2023, que la Manifestación de Construcción tipo B, con folio FABJ-050-22 y registro RABJ-B-0050-2022, para la construcción de 7 viviendas en 4 niveles, pertenece al inmueble que nos ocupa, aunado a que señaló que cuenta con fecha de expedición del 14 de junio de 2022, con vigencia de dos años, aclarando que el oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0490 de fecha del 16 de marzo de 2022, fue emitido con fecha previa al citado registro. -----

Asimismo, anexó a su respuesta la Manifestación de Construcción tipo B, con folio FABJ-050-22 y registro RABJ-B-0050-2022, la cual describe en su capítulo de características específicas de la obra, un proyecto constructivo de 7 viviendas en 4 niveles, con 1,410.12 m² de superficie total a construir, 1,051.68 m² de superficie de construcción sobre el nivel de banquetta, 324 m² de construcción bajo nivel de banquetta para uso de estacionamiento cubierto, 78.43 m² de superficie de área libre y 252.12 m² de desplante, en un predio de 330.55 m², como se describe a continuación. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-775-SOT-159

Superficie del predio	Niveles registrados	Área libre registrada	Superficie de desplante registrada	Superficie de construcción cuantificable S.N.B (registrada)	Número de viviendas
330.55 m ²	4	78.43 m ² (23.73 %)	252.12 m ² (76.27%)	1,051.68 m ²	7

Por otra parte, de conformidad con la zonificación asignada al predio investigado, y en relación con la superficie registrada ante la Alcaldía Benito Juárez, se tiene que como permitido lo siguiente: -----

Zonificación aplicable	Superficie del predio	Niveles	Área libre requerida (20%)	Superficie de desplante (80%) de la superficie total del predio	Número de viviendas	Superficie de construcción cuantificable
H/4/20/M	330.55 m ²	4	66.11 m ²	264.44 m ²	6.61	1,057.76 m ²

Respecto al número de viviendas permitidas la Norma de Ordenación General número 11, prevé que cuando el cuándo en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior, **por lo que en el predio que nos ocupa, se permite un máximo de 7 viviendas.** -----

Ahora bien, del análisis técnico realizado de conformidad con la Norma Particular 4 "**ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y RESTRICCIONES EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO**", aplicable al predio en comento; al realizar la resta de la superficie registrada bajo nivel de banquetta para uso de estacionamiento cubierto (324 m²), en relación con la superficie de construcción total registrada en la Manifestación de Construcción que nos ocupa (1,410.12 m²), se obtiene como resultado una superficie de construcción total cuantificable de 1,086.68 m², lo que difiere con lo asentado en la Manifestación de Construcción multicitada (1,051.68 m²), en 28.92 m².-----

En conclusión, el proyecto constructivo investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con folio FABJ-050-22 y registro RABJ-B-0050-2022, para un proyecto consistente en la edificación de 7 viviendas, 4 niveles de altura S.N.B, 1,410.12 m² de superficie total a construir, 324 m² de construcción bajo nivel de banquetta para uso de estacionamiento cubierto, 78.43 m² de superficie de área libre, 252.12 m² de desplante, en una superficie total del predio de 330.55 m²; documento que difiere en cuanto al cálculo de la superficie total de construcción cuantificable en 28.92 m², al realizar la resta de la superficie registrada bajo nivel de banquetta (324 m²) en relación con la superficie de construcción total (1,410.12 m²).-----

Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar el procedimiento de revisión de la Manifestación de Construcción tipo B, con folio FABJ-050-22 y registro RABJ-B-0050-2022, a efecto de hacer cumplir la zonificación aplicable en el proyecto objeto de investigación, de conformidad con el artículo 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal (hoy Ciudad de México).-----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de Benito Juárez, resolver conforme a derecho el procedimiento de verificación en materia de construcción número



EXPEDIENTE: PAOT-2022-775-SOT-159

CVA/CE/106/2022, valorando el contenido de la presente Resolución Administrativa, y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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 84 primer párrafo del reglamento de la Ley Orgánica citada y 327 fracción II y 403 del código de procedimiento civiles de la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio investigado, ubicado en Calle Xochicalco número 29, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad media; una vivienda cada 50 m² de la superficie total del terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados en las inmediaciones del predio investigado se constató la ejecución de un proyecto constructivo (obra nueva), con datos del Registro de Manifestación de Construcción con folio FABJ-0050-2022 y número RABJ-B-0050-22. -----
3. El proyecto constructivo investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con folio FABJ-050-22 y registro RABJ-B-0050-2022, para un proyecto consistente en la edificación de 7 viviendas, 4 niveles de altura S.N.B, 1,410.12 m² de superficie total a construir, 324 m² de construcción bajo nivel de banquetta para uso de estacionamiento cubierto, 78.43 m² de superficie de área libre, 252.12 m² de desplante, en una superficie total del predio de 330.55 m²; documento que difiere en cuanto al cálculo de la superficie total de construcción cuantificable en 28.92 m², al realizar la resta de la superficie registrada bajo nivel de banquetta (324 m²) en relación con la superficie de construcción total (1,410.12 m²). -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar el procedimiento de revisión de la Manifestación de Construcción tipo B, con folio FABJ-050-22 y registro RABJ-B-0050-2022, a efecto de hacer cumplir la zonificación aplicable en el proyecto objeto de investigación, de conformidad con el artículo 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal (hoy Ciudad de México). -----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de Benito Juárez, resolver conforme a derecho el procedimiento de verificación en materia de construcción número CVA/CE/106/2022, valorando el contenido de la presente Resolución Administrativa, y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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-2022-775-SOT-159

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, a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, ambas de la Alcaldía Benito Juárez -----

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/CRUG