



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4304-SOT-1596
y acumulado PAOT-2020-2697-SOT-630

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 ENE 2022

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 fracción I y 96 primer de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4304-SOT-1596 y acumulado PAOT-2020-2697-SOT-630, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 25 de octubre de 2019 y mediante correo remitido a esta Subprocuraduría en fecha 24 de septiembre de 2020, el cual se tuvo por recibido el 13 de septiembre de 2021, a través de los cuales 2 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, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección civil en el predio ubicado en Calle Flamencos número 68, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez; la cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 8 de noviembre de 2019 y 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación y se informó a las personas denunciantes las gestiones realizadas, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4304-SOT-1596
y acumulado PAOT-2020-2697-SOT-630

propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos objeto de investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección civil como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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 conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H 3/20 B (Habitacional, 3 niveles, 20 % mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno).

Durante el reconocimiento de fecha 22 de noviembre de 2019, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de un predio baldío, en el que se ejecutó la demolición del inmueble preexistente, delimitado por tapiales metálicos que ostentaban letrero con datos de la Licencia de Construcción Especial folio FBJ-0245-19. En el reconocimiento de hechos de fecha 4 de noviembre de 2021, se constató un cuerpo constructivo conformado por 3 niveles y semisótano, a base de una estructura de columnas y trabes conformados con perfiles de acero tipo I que se prolongan hasta la azotea, durante la diligencia no se constató actividades de obra, la construcción se encuentra con los trabajos de obra negra terminados.

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra investigada, con la finalidad de aportar elementos que acrediten los trabajos de construcción en el sitio. En respuesta, mediante escrito de fecha 29 de noviembre de 2019, una persona que se ostentó como representante legal del predio de mérito, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple, entre otros, del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45329-151BAER18, de fecha 8 de agosto de 2018, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación H 3/20 B y las siguientes superficies:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4304-SOT-1596
y acumulado PAOT-2020-2697-SOT-630

| Superficie del terreno | Superficie de desplante | Superficie libre | Superficie máxima de construcción | Niveles sobre banqueta | No. de viviendas |
|------------------------|--|--|-----------------------------------|------------------------|------------------|
| 546 m ² | 436.80 m ² equivalente al 80 % | 109.20 m ² equivalente al 20 % | 1,310 m ² | 3 | 5 |

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45329-151BAER18, de fecha 8 de agosto de 2018.

Cabe mencionar que dicho Certificado fue presentado y forma parte del expediente formado para el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-B-0115-2019 tramitado ante la Alcaldía Benito Juárez.

En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se identificó que el proyecto se apega a la zonificación permitida H 3/20 B, toda vez que se trata de un proyecto de 4 casas distribuidas en 3 niveles y un semisótano para el estacionamiento.

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

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

Durante el reconocimiento de fecha 22 de noviembre de 2019, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de un predio baldío es decir se ejecutó la demolición del inmueble preexistente delimitado por tapiales metálicos que ostentaban letrero con datos de la Licencia de Construcción Especial folio FBJ-0245-19. En el reconocimiento de hechos de fecha 4 de noviembre de 2021, se constató un cuerpo constructivo conformado por 3 niveles y semisótano, se permitió el acceso por lo que se pudo observar en el nivel de azotea el enrascado de muros perimetrales hasta la altura de los perfiles metálicos que se prolongan en la azotea, la única área cubierta corresponde al cubo de elevador, se realizó la medición de altura de entrepiso en donde se obtuvo 2.70 m y 1.40 m de altura en el semisótano.



Al respecto, mediante escritos de fechas 29 de noviembre de 2019, 25 de octubre y 10 de noviembre de 2021, una persona que se ostentó como representante legal de predio objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple, entre otras documentales las siguientes:

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2005 de fecha 12 de septiembre de 2018, en la que se asigna al predio objeto de investigación el número 68 de la Calle Flamencos, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez.
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45329-151BAER18, de fecha 8 de agosto de 2018, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica como superficie del predio 546 m², 20% de superficie de área libre correspondiente a 109.20 m², superficie de desplante del 80% correspondiente a 436.80 m², superficie máxima de construcción de 1,310.40 m² y 5 viviendas máxima permitidas.
3. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FABJ-0119-19, número RABJ-B-0115-19 ingresado a través de la Ventanilla Única vigente del 1º de septiembre de 2019 al 1º de septiembre de 2021, en el que se asentaron los siguientes datos: superficie de terreno de 540 m², superficie de desplante 388.87 m², superficie de área libre de 151.13 m², 4 viviendas en 3 niveles sobre banqueta y semisótano.
4. Oficio DEPC/2389/2019, de fecha 31 de julio de 2019, correspondiente a la aprobación del Programa Interno de Protección Civil, emitido por la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez.
5. Memoria Descriptiva del Proyecto, para la construcción de 4 viviendas distribuidas en 3 niveles.

En relación con lo anterior, del análisis de las documentales que integran el expediente, se tiene que en el proyecto desarrollado en el inmueble objeto de investigación se consideran superficies y viviendas conforme a las permitidas, como se describe en el siguiente cuadro:

| | Superficie del terreno | Superficie de desplante | Superficie libre | Superficie total de construcción | Niveles sobre banqueta | No. de Viviendas | No. de Sótanos |
|-------|------------------------|---|---|--|------------------------|------------------|----------------|
| CUZUS | 546 m ² | 436.80 m ² equivalente al 80 % | 109.20 m ² equivalente al 20 % | 1,310.40 m ² | 3 | 5 | |
| RMC | 540 m ² | 388.87 m ² equivalente al 72.01 % | 151.13 m ² equivalente al 27.99 % | 1,041.38 m ² s.n.b 527.52 m ² b.n.b | 3 | 4 | semisótano |

En relación con lo anterior, mediante oficios DDU/2019/3264 y ABJ/DGODSU/DDU/NA/2021/0215, de fechas 21 de noviembre de 2019 y 4 de noviembre de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informó que para el predio de referencia se cuenta con Licencia de Construcción Especial número



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4304-SOT-1596
y acumulado PAOT-2020-2697-SOT-630

16/14/097/2019 para demolición total de una superficie de 365.63 m² y Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FABJ-0119-19, del cual remitió en versión digital el expediente formado para dicho Registro, en el que obran las documentales antes descritas, mismas que coinciden con las aportadas por el desarrollador.

En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se identificó que en el proyecto se contempla la construcción de 4 viviendas en 3 niveles de altura, con una superficie de área libre del 27.99% y una superficie máxima de construcción de 1,041.38 m², lo que se apegue a la zonificación aplicable conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45329-151BAER18, de fecha 8 de agosto de 2018, presentado para el trámite del Registro de Manifestación.

Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, previo a otorgar el aviso de terminación de obra corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FABJ-0119-19.

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, 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 inmueble ubicado en Calle Flamencos número 68, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio investigado le aplica la zonificación H 3/20 B (Habitacional, 3 niveles de altura, 20 % mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno).
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45329-151BAER18, de fecha 8 de agosto de 2018, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica como superficie del predio 546 m², 20% de superficie de área libre correspondiente a 109.20 m², superficie de desplante del 80% correspondiente a 436.80 m², superficie máxima de construcción de 1,310.40 m² y 5 viviendas máximo permitidas, así como la zonificación permitida.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4304-SOT-1596
y acumulado PAOT-2020-2697-SOT-630

3. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo conformado por 3 niveles y semisótano, se permitió el acceso por lo que se pudo observar en el nivel de azotea el enrascado de muros perimetrales hasta la altura de los perfiles metálicos que se prolongan en la azotea, la única área cubierta corresponde al cubo de elevador, se realizó la medición de altura de entrepiso en donde se obtuvo 2.70 m y 1.40 m de altura en el semisótano.
4. El proyecto cuenta con Licencia de Construcción Especial número 16/14/097/2019 para demolición total de una superficie de 365.63 m² y Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FABJ-0119-19, para la construcción de 4 viviendas en 3 niveles de altura, con una superficie de área libre del 27.99% y una superficie máxima de construcción de 1,041.38 m², lo que se apegue a la zonificación aplicable conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45329-151BAER18, de fecha 8 de agosto de 2018.
5. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, previo a otorgar el aviso de terminación de obra corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FABJ-0119-19.

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.

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 la presente Resolución a la persona denunciante, así como, a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado previo.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4304-SOT-1596
y acumulado PAOT-2020-2697-SOT-630

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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/EBP/GBM

