



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2874-SOT-1143

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **19 NOV 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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII 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, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2874-SOT-1143, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 08 de julio de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas 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 y factibilidad de servicios), desarrollo urbano (zonificación: área libre e impacto urbano) y ambiental (impacto) en el predio ubicado en Cerrada Carracci número 18, colonia San Juan, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de julio de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva y factibilidad de servicios), desarrollo urbano (zonificación: área libre e impacto urbano), y ambiental (impacto) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra todos para 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:

#### 1. En desarrollo urbano (zonificación: área libre e impacto urbano)

##### a) Zonificación: área libre

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Cerrada Carracci número 18, colonia San Juan, Alcaldía Benito Juárez, se constató desde la vía pública un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura, observando trabajadores, así como materiales de construcción, además de letrero con el Registro de Manifestación de Construcción.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2874-SOT-1143

Cabe señalar que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, al predio objeto de la denuncia le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno). -----

Al respecto, de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, se tiene que la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **456.57 m<sup>2</sup>** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-01-125-18 vigente del 20 de junio de 2018 al 20 de junio de 2021, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, lo cual se traduce en lo siguiente:

Superficie m <sup>2</sup>	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m <sup>2</sup>	Niveles
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%		
456.57	H/3/20	93.11	20	372.46	80	1,117.37	3

Asimismo, de las documentales que integran en el expediente al rubro citado, se cuenta con copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 29148-151MEMA18 de fecha 23 de mayo de 2018, que señala la zonificación citada en el párrafo anterior.

En virtud de lo anterior, el inmueble ubicado en Cerrada Carracci número 18, colonia San Juan, Alcaldía Benito Juárez, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 29148-151MEMA18 de fecha 23 de mayo de 2018, emitido conforme a la zonificación aplicable al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez.

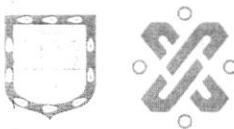
#### b) Conservación patrimonial

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de la denuncia le aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados.

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, se desprende que la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0289/2018 de fecha 22 enero de 2018, para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra nueva para 7 departamentos en 3 niveles (semisótano+p.b.+2 niveles) y superficie total de construcción de 1,053.47 m<sup>2</sup>.

Asimismo, contó con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2766/2017 de fecha 14 septiembre de 2017, para llevar únicamente la demolición total en una superficie de 376.57 m<sup>2</sup>.

En virtud de lo anterior, el proyecto de construcción de obra nueva en el inmueble ubicado en Cerrada Carracci número 18, colonia San Juan, Alcaldía Benito Juárez, contó con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para obra nueva emitido por la Dirección de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2874-SOT-1143

Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; toda vez que se encuentra en áreas de conservación patrimonial sin que esté incluido ni sea colindante con algún inmueble incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

c) Impacto urbano

Cabe señalar que el artículo 86 inciso A) fracción I y II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que se requiere dictamen de impacto urbano para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, para proyectos de uso habitacional de más de 10,000 m<sup>2</sup> de construcción y en proyectos para uso de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m<sup>2</sup> de construcción.

Por lo anterior, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, el predio objeto de investigación cuenta Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RBJB-01-125-18, en el que se asentó que la superficie de construcción sobre nivel de banqueta es de 1,053.47 m<sup>2</sup>, por lo que no se encuentra en el supuesto del artículo 86 inciso A) fracción I y II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y no requiere de dictamen de estudio de impacto urbano.

2. En materia de construcción (obra nueva y factibilidad de servicios)

a) Obra nueva

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Cerrada Carracci número 18, colonia San Juan, Alcaldía Benito Juárez, se constató desde la vía pública un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura, observando trabajadores, así como materiales de construcción, además de letrero con el Registro de Manifestación de Construcción.

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-5999-2019 emitido por esta Subprocuraduría quien se ostentó como persona propietaria del predio presentó copia simple de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2531 de fecha 12 de diciembre de 2018, Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-01-125-18 vigente del 20 de junio de 2018 al 20 de junio de 2021, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 31277-151ROCR16D de fecha 02 de diciembre de 2016, Dictamen técnico en áreas de conservación patrimonial número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0289/2018 de fecha 22 de enero de 2018, Declaratoria de cumplimiento ambiental folio 17851/17 de fecha 01 de septiembre de 2017, Dictamen de factibilidad de servicios número de oficio DESU/0846/2018 DV/0909/18 de fecha 07 de febrero de 2018, memoria descriptiva y planos arquitectónicos.

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-01-125-18 vigente del 20 de junio de 2018 al 20 de junio de 2021, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 29148-151MEMA18 de fecha 23 de mayo de 2018, de los cuales se desprende lo siguiente:



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2874-SOT-1143

Elementos	Certificado 29148-151MEMA18	RBJB-01-125-18
Uso	habitacional	habitacional
Superficie del terreno	465.57 m <sup>2</sup>	465.57 m <sup>2</sup>
Niveles	3	3
Superficie libre	93.11 m <sup>2</sup> (20%)	93.16 m <sup>2</sup> (20.01%)
Superficie de desplante	372.46 m <sup>2</sup> (80%)	372.41 m <sup>2</sup> (79.99%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	1,117.37 m <sup>2</sup>	1,053.47 m <sup>2</sup>
Número de viviendas	9	7
Cajones de estacionamiento		16

En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción de obra nueva que se realizan en el inmueble ubicado en Cerrada Carracci número 18, colonia San Juan, Alcaldía Benito Juárez cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-01-125-18 vigente del 20 de junio de 2018 al 20 de junio de 2021, para un proyecto de 7 viviendas de 3 niveles y semisótano, superficie de terreno de 465.57 m<sup>2</sup>, superficie de desplante de 372.41 m<sup>2</sup> (79.99%), área libre de 93.16 m<sup>2</sup> (20.01%) y superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 1,053.47 m<sup>2</sup>, lo que se apega a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez.

#### b) Factibilidad de servicios

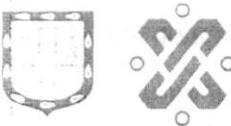
Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-5999-2019 emitido por esta Subprocuraduría quien se ostentó como persona propietaria del predio presentó copia simple del Dictamen de factibilidad de servicios número de oficio DESU/0846/2018 DV/0909/18 de fecha 07 de febrero de 2018, para 7 viviendas, en superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,053.47 m<sup>2</sup> y superficie de terreno de 465.57 m<sup>2</sup>, lo cual es acorde al Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-01-125-18.

Por lo que mediante oficio PAOT-05-300/300-8317-2019 esta Entidad solicitó a la Dirección de Verificación en Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el proyecto de obra nueva que se realiza en el predio en cuestión.

#### 3.- En materia de ambiental (impacto)

El Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, prevé en su artículo 6to inciso N que las obras de más de 10,000 m<sup>2</sup> de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de 5,000 m<sup>2</sup> para uso distinto al habitacional, requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, por lo que el predio investigado no se encuentra en el supuesto de requerir Autorización de Impacto Ambiental, toda vez que al tratarse de un proyecto para uso habitacional y superficie de construcción cuantificable no rebasa los 10,000 m<sup>2</sup>, conforme al Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-01-125-18.

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.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2874-SOT-1143

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Cerrada Carracci número 18, colonia San Juan, Alcaldía Benito Juárez, se constató desde la vía pública un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura, observando trabajadores, así como materiales de construcción, además de letrero con el Registro de Manifestación de Construcción.
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de la denuncia le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno). Asimismo, le aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial; por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados.
3. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0289/2018 de fecha 22 enero de 2018, para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra nueva para 7 departamentos en 3 niveles (semisótano+p.b.+2 niveles) y superficie total de construcción de 1,053.47 m<sup>2</sup>.
4. El predio objeto de investigación cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 29148-151MEMA18 de fecha 23 de mayo de 2018, el que se apega a la zonificación aplicable al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez.
5. El predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-01-125-18, en el que se asentó que la superficie de construcción sobre nivel de banqueta es de 1,053.47 m<sup>2</sup>, por lo que no se encuentra en el supuesto establecido en el artículo 86 inciso A) fracción I y II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y por lo tanto, el proyecto de obra nueva investigado no requiere de dictamen de estudio de impacto urbano.
6. La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-01-125-18 vigente del 20 de junio de 2018 al 20 de junio de 2021, para un proyecto de 7 viviendas de 3 niveles y semisótano, superficie de terreno de 465.57 m<sup>2</sup>, superficie de desplante de 372.41 m<sup>2</sup> (79.99%), área libre de 93.16 m<sup>2</sup> (20.01%) y superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 1,053.47 m<sup>2</sup>, lo que se apega a la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez.
7. Mediante oficio PAOT-05-300/300-8317-2019 esta Entidad solicitó a la Dirección de Verificación en Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el proyecto de obra nueva que se realiza en el predio en cuestión; sin embargo, de las documentales aportadas por la persona propietaria del predio se tiene conocimiento Dictamen de factibilidad de servicios número de oficio DESU/0846/2018 DV/0909/18 de fecha 07 de febrero de 2018, para 7 viviendas, en



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2874-SOT-1143

superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,053.47 m<sup>2</sup> y superficie de terreno de 465.57 m<sup>2</sup>, lo cual es acorde al Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-01-125-18. -----

8. El Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, prevé en su artículo 6to inciso N, que las obras de más de 10,000 m<sup>2</sup> de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de 5,000 m<sup>2</sup> para uso distinto al habitacional, requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, siendo que el predio investigado no se encuentra en el supuesto de requerir Autorización de Impacto Ambiental, toda vez que al tratarse de un proyecto para uso habitacional y superficie de construcción cuantificable no rebasa los 10,000 m<sup>2</sup>, conforme al Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-01-125-18. -----

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 y a la Dirección de Verificación en Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JELN/RMGG/BCP