



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2019-4398-SOT-1632 y
Acumulado PAOT-2020-634-SOT-188**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 JUL 2022**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2 y 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4398-SOT-1632 y acumulado PAOT-2020-634-SOT-188, relacionado con dos denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

PAOT-2019-4398-SOT-1632

Con fecha 31 de octubre de 2019, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual 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 ambiental (impacto ambiental, ruido y vibraciones), por los trabajos de construcción que se realizan en Calle Leonor número 10, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de noviembre de 2019. -----

PAOT-2020-634-SOT-188

Con fecha 17 de febrero de 2020, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual 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 factibilidad de servicios, por los trabajos de construcción que se realizan en Calle Leonor número 10, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de febrero de 2020. -----

Es importante señalar que 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-4398-SOT-1632 y
Acumulado PAOT-2020-634-SOT-188**

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 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. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), factibilidad de servicios y ambiental (impacto ambiental, ruido y vibraciones), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en 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 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 ubicado en Calle Leonor número 10, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad alta: una vivienda cada 33.00 m² de la superficie del terreno), así mismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Plutarco Elías Calles D' – E' de: Manuel Othón a: Circuito Interior Río Churubusco que le da la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. ---



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-4398-SOT-1632 y
Acumulado PAOT-2020-634-SOT-188**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con dos frentes en el que se edificó un inmueble de 7 niveles de altura, dado que la altura del semisótano es de 2.11 metros, el cual se encuentra completamente habitado.-----

Nivel 7
Nivel 6
Nivel 5
Nivel 4
Nivel 3
Nivel 2
Nivel 1

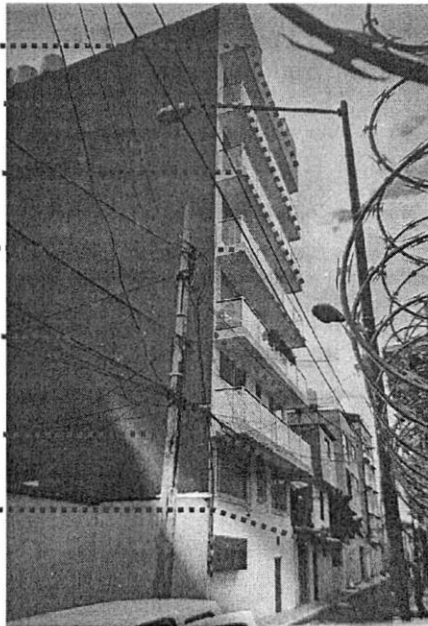


Imagen obtenida en el reconocimiento de hechos de fecha realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría.

Ahora bien, de conformidad con las documentales que obran en el expediente, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico PAOT-2022-117-DEDPOT-117 en el que se determinó lo siguiente: -----

"(...)

Para el predio localizado en Calle Leonor número 10, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez, con número de cuenta catastral 325_139_18, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33 m² de la superficie del predio, vivienda mínima de 60m²). Adicionalmente, por encontrarse en el tramo comprendido de Calle Manuel Othón a Circuito Interior Río Churubusco le corresponde la Norma de Ordenación Sobre Vialidad Plutarco Elías Calles D' – e', que le asigna la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima de 60 m2, densidad Z [Lo que indique la zonificación del programa]).



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-4398-SOT-1632 y
Acumulado PAOT-2020-634-SOT-188**

2. *Le aplican las Normas Generales de Ordenación: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo, Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio, Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles, Subdivisión de Predios, Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H), Vía pública y estacionamientos subterráneos, Ampliación de construcciones existentes y Estudio de Impacto Urbano.*
3. *Le aplican las Normas de Ordenación Particulares: Estacionamientos, Mejoramiento de áreas verdes, Superficie mínima por vivienda y Daños a terceros en predios colindantes a obras por ejecutar con Manifestación de Construcción Tipo de B y C, Licencias de Construcción Especial y conforme al Art. 237 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, Escuelas particulares y Usos sujetos a regulación Específica.*
4. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 15 de marzo de 2022, se observó un cuerpo constructivo conformado por 7 niveles de altura, toda vez que de la medición del semisótano con un distanciometro marca leica modelo disto s910 se obtuvo una altura de 2.11 metros, el inmueble cuenta con otro frente sobre Avenida Presidente Plutarco Elías Calles y se encuentra totalmente edificado y presumiblemente habitado.*
5. *E acuerdo al Registro de Manifestación de Construcción folio FABJ-0106-19, se desprende que el predio cuenta con una superficie de 160.72 m² y aplicando la Norma General de Ordenación número 1, conforme a la zonificación aplicable al caso, se permite la construcción de 13 (trece) viviendas, en 6 niveles máximos de construcción, lo anterior con superficie máxima de construcción de 771.456 m², en 128.576 m² de superficie de desplante y 32.144 m² mínimo de área libre, de conformidad con la zonificación aplicable al caso establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.*
6. *El semisótano cuenta con altura de 2.11 metros, por lo que se considera como nivel, lo anterior, toda vez que la Norma General de Ordenación número 7 establece que el semisótano podrá contar con altura máxima de 1.80 metros a partir del nivel medio de banqueta, es decir, la construcción de referencia cuenta con un total de 7 niveles cuantificables, incumpliendo con 1 nivel de altura los permitidos en la zonificación HC/6/20/60/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima de 60m², densidad Z [Lo que indique la zonificación del programa]). (SIC)*

(...)"



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2019-4398-SOT-1632 y
Acumulado PAOT-2020-634-SOT-188**

Al respecto, 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 el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 7 niveles de altura. -----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5637-2022, notificado en fecha 28 de junio de 2022, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, de igual forma valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 7 niveles, incumple la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 7 niveles de altura. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante) solicitada, imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----

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

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con dos frentes en el que se edificó un inmueble habitado de 7 niveles de altura, dado que la altura del semisótano es de 2.11 metros, sin observar datos del Registro de Manifestación de Construcción.-----

Sobre el particular, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario y/o encargado del predio investigado. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 22 de enero de 2020, una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, realizó diversas manifestaciones y proporcionó copia del Registro de Manifestación de Construcción folio FABJ-0106-19, Certificado Único de Zonificación de Uso del



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-4398-SOT-1632 y
Acumulado PAOT-2020-634-SOT-188**

Suelo Digital folio número 38691-151DECA18D, Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 1547, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico y planos arquitectónicos. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría acudió a las oficinas de la Alcaldía Benito Juárez y realizó la consulta del expediente del predio en cuestión, de la que se desprende que se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio FABJ-106-19, con vigencia al 08 de agosto de 2022, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 38691-151DECA18D, Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio 1547, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, planos arquitectónicos y solicitud de Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos para la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones de fecha 07 de septiembre de 2018. -----

Ahora bien, de las documentales con las que obra este expediente, se obtuvieron las siguientes superficies y datos: -----

	PDDU	RMC	PLANOS ARQUITECTÓNICOS	MEMORIA DESCRIPTIVA
SUP. PREDIO	-	160.72M2	160 M2	160M2
ÁREA DE DESPLANTE	80%	128.58M2	127.33 M2 (79.6%)	127.33 M2 (79.6%)
ÁREA LIBRE	20%	32.14M2	32.67M2 (20.4%)	32.67M2 (20.4%)
NÚMERO DE NIVELES	6	6	7	7
NÚMERO DE VIVIENDAS	Z	12	12	12
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	-	15	15	15
SEMISÓTANO	-	1	0	0
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TOTAL	-	771.48M2	891.31M2	891.31M2

De lo anterior se desprende que hay diferencias en el proyecto Registrado en la Manifestación de Construcción respecto de lo contenido en los planos arquitectónicos y la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, excediendo el número de niveles y superficie de construcción permitidos. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, dicha Alcaldía informó que la Dirección de Verificación emitió orden de visita de verificación número DV/OV/085/2020 la cual se ejecutó el 07 de febrero de 2020. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-005592-2022, notificado en fecha 27 de junio de 2022, se solicitó a dicha Alcaldía no otorgar Autorización de Uso y Ocupación del inmueble así como realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción toda vez que el proyecto ejecutado no se adecua al registrado e incumple la zonificación aplicable, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; y considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de referencia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-4398-SOT-1632 y
Acumulado PAOT-2020-634-SOT-188**

de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Sin que hasta el momento de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento.-----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-005583-2022, notificado en fecha 27 de junio de 2022, se solicitó a la Alcaldía Benito Juárez informar el estado que guarda el procedimiento DV/OV/085/2020, en caso de haber emitido resolución administrativa, remitir copia de la misma, así como realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Sin que hasta el momento de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento.-----

Respecto a la factibilidad de servicios, se solicitó al Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si ese Organismo cuenta con la factibilidad para proporcionar el servicio de agua potable y drenaje para el predio referido, así como si emitió el dictamen correspondiente. Al respecto, dicha Secretaría informó que cuenta con un ingreso de solicitud de Factibilidad de Servicios de fecha 07 de septiembre de 2018, para el predio en comento donde se pretende llevar a cabo la construcción de 12 viviendas de 806.4 m²; para dicho trámite se requirió información complementaria, sin ser subsanadas las observaciones realizadas, razón por la cual no fue emitido el Dictamen de Factibilidad de Servicios y dada la falta de interés procesal se procedió a declarar la caducidad del trámite con fecha 19 de febrero de 2019. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva), cuentan con Registro de Manifestación de Construcción folio FABJ-106-19 ante la Alcaldía Benito Juárez, sin embargo, el proyecto ejecutado no se adecua al registrado e incumple la zonificación aplicable, así mismo, no cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios por parte del Sistema de Aguas de la Ciudad de México incumpliendo con los artículos 53 fracción II y 128 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez no otorgar Autorización de Uso y Ocupación del inmueble así como realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción toda vez que el proyecto ejecutado no se adecua al registrado e incumple la zonificación aplicable, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; y considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de referencia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Asimismo, le corresponde substanciar el procedimiento DV/OV/085/2020, en caso de haber emitido resolución administrativa, remitir copia de la misma, así como realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar



**Expediente: PAOT-2019-4398-SOT-1632 y
Acumulado PAOT-2020-634-SOT-188**

la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en relación con la toma de agua y el drenaje al predio investigado, e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponden, de conformidad con los artículos 106, fracciones I, II y VII, 107 fracciones I y II, 110, fracciones I, III, V y X, de la Ley de Aguas de la Ciudad de México.-----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Guillermo Roa Rodríguez, Responsable de Obra con número de registro DRO-1321, de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en los artículos 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva, como Director Responsable de Obra en el Registro de Manifestación de Construcción folio FABJ-106-19, para la construcción de una obra nueva de 12 viviendas en 6 niveles, sin que el inmueble edificado cumpla con la zonificación aplicable establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, contraviniendo la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Con motivo de lo anterior el Director Responsable de Obra con registro número DRO-1321, es sujeto de aplicación de las sanciones dispuestas en el artículo 42 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con independencia de la responsabilidad de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----

Al respecto, corresponde al Instituto de Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1321, y determinar las medidas y sanciones que corresponda. -----

4.- En materia ambiental (impacto ambiental, ruido y vibraciones)

El artículo 46 fracción XVI de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, establece que la realización de Obras de más de 10 mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional, para la relotificación de predios y ampliaciones de construcciones que en su conjunto rebasen los parámetros señalados, requieren autorización en materia de impacto ambiental. -----

En este sentido, derivado del análisis realizado al proyecto arquitectónico se tiene que el predio tiene una superficie de 160 m2 y una superficie de construcción total de 891.31 m2, es decir, no se encuentra dentro de lo supuesto del artículo antes mencionado. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-4398-SOT-1632 y
Acumulado PAOT-2020-634-SOT-188**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras o vibraciones relacionadas a trabajos constructivos. -----

Cabe señalar que del 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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Leonor número 10, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad alta: una vivienda cada 33.00 m² de la superficie del terreno), así mismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Plutarco Elías Calles D' – E' de: Manuel Othón a: Circuito Interior Río Churubusco que le da la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique 7 niveles. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con dos frentes en el que se edificó un inmueble habitado de 7 niveles de altura, dado que la altura del semisótano es de 2.11 metros, sin observar datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 7 niveles, incumple la zonificación aplicable HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto).- -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante) solicitada, imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel -----



**Expediente: PAOT-2019-4398-SOT-1632 y
Acumulado PAOT-2020-634-SOT-188**

excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----

5. Los trabajos de construcción (obra nueva), cuentan con Registro de Manifestación de Construcción folio FABJ-106-19 ante la Alcaldía Benito Juárez, sin embargo, el proyecto ejecutado no se adecua al registrado e incumple la zonificación aplicable, así mismo, no cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios por parte del Sistema de Aguas de la Ciudad de México incumpliendo con los artículos 53 fracción II y 128 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez no otorgar Autorización de Uso y Ocupación del inmueble así como realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción toda vez que el proyecto ejecutado no se adecua al registrado e incumple la zonificación aplicable, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; y considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de referencia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez substanciar el procedimiento DV/OV/085/2020, así como realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
8. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en relación con la toma de agua y el drenaje al predio investigado, e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponden, de conformidad con los artículos 106, fracciones I, II y VII, 107 fracciones I y II, 110, fracciones I, III, V y X, de la Ley de Aguas de la Ciudad de México. -----
9. Corresponde al Instituto de Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1321, y determinar las medidas y sanciones que corresponda. -----
10. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras o vibraciones relacionadas a trabajos constructivos. -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-4398-SOT-1632 y
Acumulado PAOT-2020-634-SOT-188**

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Benito Juárez, al Instituto de Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, al Sistema de Aguas de la Ciudad de México y al Instituto de Verificación Administrativa, 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.-----

JANC/WPB/BAR3