



Expediente: PAOT-2019-3977-SOT-1506

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 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 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-2019-3977-SOT-1506, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 1 de octubre de 2019, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por las actividades realizadas en calle Saratoga número 807, colonia Portales Sur, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de octubre de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitud de información 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), 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 3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta, esto es, 1 vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en etapa de acabados en 3 niveles y un semisótano con altura de



**Expediente: PAOT-2019-3977-SOT-1506**

1.80 metros y separación de colindancias de 19 centímetros, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio FBJ-0315-17. -----

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 14 de noviembre de 2019, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como propietario del inmueble denunciado, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó, entre otras, copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 56235-151MIAL16, de fecha 25 de agosto de 2016, el cual certifica la zonificación H 3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta, esto es, 1 vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de terreno), para la construcción de hasta 12 viviendas en 3 niveles, con una superficie máxima de construcción de 984.00 m<sup>2</sup>, en el predio con superficie de 410 m<sup>2</sup>. -----

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 56235-151MIAL16, de fecha 25 de agosto de 2016, la cual certifica la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. -----

## **2. En materia de construcción (obra nueva)**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en etapa de acabados en 3 niveles y un semisótano con altura de 1.80 metros y separación de colindancias de 19 centímetros, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio FBJ-0315-17. -----

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 14 de noviembre de 2019, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como propietario del inmueble denunciado, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó, entre otras, copia simple de:-

1. Registro Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-0315-17, vigente del 25 de octubre de 2017 al 25 de octubre de 2020, para la construcción de 12 viviendas en 3 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 930.00 m<sup>2</sup>, con una superficie de desplante de 308.25 m<sup>2</sup> y una superficie de área libre de 109.14 m<sup>2</sup> equivalente al 25.99% de la superficie del predio. -----

En virtud de lo anterior y afecto 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 oficio DGODSU/2192/2019, de fecha 11 de noviembre de 2019, remitió copias simples de: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio FBJ-0315-17, en los mismos términos que los presentados por el desarrollador. -----



**Expediente: PAOT-2019-3977-SOT-1506**

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 32958-151DOMA17D, de fecha 7 de septiembre de 2017, el cual certifica la zonificación H 3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta, esto es, 1 vivienda por cada 33 m2 de terreno), para la construcción de hasta 13 viviendas en 3 niveles, con una superficie máxima de construcción de 1,004.83 m2, en el predio con superficie de 418.68 m2 conforme a la 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 32958-151DOMA17D	418.68	83.74	20	334.94	80	1,004.83	13	3
RMC FBJ-0315-17	420	109.14	25.99	308.25	74.01	972.03	12	3

Adicionalmente, esa Dirección General remitió el oficio UDMLEC/0730/2018, de fecha 09 de abril de 2018, mediante el cual se realizaron observaciones al proyecto de construcción registrados, respecto, a una diferencia en el pago de derechos, omisión de presentar dictamen de factibilidad de servicios y sistema alternativo de captación de aguas pluviales, así como faltas normativas en la memoria descriptiva respecto a los cajones de estacionamiento, peralte de escalones, roof garden y baño en la azotea y el sistema para el calentamiento del agua. -----

En conclusión, el proyecto de construcción denunciado cuenta con Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-0315-17, vigente del 25 de octubre de 2017 al 25 de octubre de 2020, para la cual se realizaron observaciones al desarrollador a efecto de cumplir con la normatividad aplicable por parte de la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado del cumplimiento de las observaciones realizadas mediante oficio UDMLEC/0730/2018, de fecha 09 de abril de 2018 y en caso contrario dar vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía a efecto de iniciar procedimiento administrativo de revocación de Registro Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-0315-17, vigente al 25 de octubre de 2020, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, corroborar la existencia del dictamen de factibilidad de servicios y sistema alternativo de captación de aguas pluviales y en caso contrario realizar visita de inspección e imponer las medidas de seguridad o sanciones aplicables, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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,



**Expediente: PAOT-2019-3977-SOT-1506**

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 calle Saratoga número 807, colonia Portales Sur, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, le corresponde la zonificación H 3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta, esto es, 1 vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente.-----

Cuenta con Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 32958-151DOMA17D, de fecha 7 de septiembre de 2017, el cual certifica la zonificación antes descrita, con una superficie máxima de construcción de 1,004.83 m<sup>2</sup>. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en etapa de acabados en 3 niveles y un semisótano con altura de 1.80 metros y separación de colindancias de 19 centímetros, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio FBJ-0315-17. -----
3. La obra denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-0315-17, vigente del 25 de octubre de 2017 al 25 de octubre de 2020, para la cual se realizaron observaciones al desarrollador a efecto de cumplir con la normatividad aplicable por parte de la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado del cumplimiento de las observaciones realizadas mediante oficio UDMLEC/0730/2018, de fecha 09 de abril de 2018 y en caso contrario dar vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía a efecto de iniciar procedimiento administrativo de revocación de Registro Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-0315-17, vigente al 25 de octubre de 2020, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
5. Corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, corroborar la existencia del dictamen de factibilidad de servicios y sistema alternativo de captación de aguas pluviales y en caso contrario realizar visita de inspección e imponer las medidas de seguridad o sanciones aplicables, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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-2019-3977-SOT-1506**

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 a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez y a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/IGP/EBP