



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**28 MAR 2017**

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-253-SOT-109, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 24 de enero de 2017, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva y ventanas en colindancias) por las actividades que se realizan en calle Nicolás San Juan número 1225, colonia del Valle Centro, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de enero de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes 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 90 de su Reglamento. -----

**ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva y ventanas en colindancias), como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez. -----

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

**1.- Desarrollo Urbano (zonificación)**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en el predio ubicado en calle Nicolás San Juan número 1225, colonia del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, se constató una obra en proceso la cual consta de 2 niveles y la preparación de un tercero. Dicha construcción cuenta con letrero de obra. -----

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al inmueble investigado le corresponde la zonificación **H 4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Media 1





vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

Asimismo, de las documentales que obran en el expediente citado al rubro, el predio objeto de la denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 56250-151BEDA15 con fecha de expedición 17 de agosto de 2015, que señala la zonificación citada en el párrafo anterior. -----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Nicolás San Juan número 1225, colonia del Valle Centro, Delegación Benito Juárez cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 56250-151BEDA15 con fecha de expedición 17 de agosto de 2015, el cual se apega a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez. -----

## **2.- En materia de construcción (obra nueva y ventanas en colindancias)**

### **2.1 Obra Nueva**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en el predio ubicado en calle Nicolás San Juan número 1225, colonia del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, se constató una obra en proceso la cual consta de 2 niveles y la preparación de un tercero. Dicha construcción cuenta con letrero de obra. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, cuenta para el predio objeto de la denuncia con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJ-0092-16 con vigencia del 19 de abril de 2016 al 19 de abril del 2019, para un proyecto de 6 viviendas con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 56250-151BEDA15 con fecha de expedición 17 de agosto de 2015, el cual se traduce de la siguiente manera: -----

|                                                        | <b>Certificado de Uso de Suelo<br/>56250-151BEDA15</b> | <b>RMC<br/>RBJ-0092-16</b> |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Zonificación</b>                                    | H 4/20/M                                               | H 4/20/M                   |
| <b>Sup. Terreno m<sup>2</sup></b>                      | 317.30                                                 | 317.30                     |
| <b>Sup.Desplante m<sup>2</sup></b>                     | 253.84                                                 | 243.56                     |
| <b>Área libre m<sup>2</sup></b>                        | 63.46                                                  | 73.74                      |
| <b>Sup.máx. de Construcción (s.n.b.) m<sup>2</sup></b> | 1,015.36 *s.n.b.                                       | 967.60 *s.n.b.             |
| <b>Niveles sobre banquetta</b>                         | 4                                                      | 4                          |
| <b>Uso de suelo</b>                                    | Vivienda                                               | Vivienda                   |
| <b>Número de viviendas</b>                             | 6                                                      | 6                          |

\*s.n.b. sobre nivel de banquetta

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en el predio ubicado en calle Nicolás San Juan número 1225, colonia del Valle Centro, Delegación Benito Juárez cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJ-0092-16 con vigencia del 19 de abril de 2016 al 19 de abril del 2019, para un proyecto de 6 viviendas consistente en 4 niveles de altura en un terreno con superficie de 317.30 m<sup>2</sup>, superficie de desplante de 243.56 m<sup>2</sup>, superficie de construcción de 967.60 m<sup>2</sup> sobre nivel de banquetta y área libre de 73.74 m<sup>2</sup>, el cual se apega a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo





**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-253-SOT-109**

Urbano vigente para Benito Juárez, señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 56250-151BEDA15 con fecha de expedición 17 de agosto de 2015. -----

Por lo anterior, al recibir Aviso de Terminación de Obras conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, deberá corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo registrado coincida con lo ejecutado en la Manifestación de Construcción RBJ-0092-16 de fecha 19 de abril de 2016. -----

## **2.2 Ventanas a colindancias.**

Las Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en su apartado 3.4.2.2 Patios de Iluminación y Ventilación Natural, señala que "(...) estos patios tendrán como (...) dimensión mínima de 2.50 metros medida perpendicularmente al plano de la ventana sin considerar remetimientos. (...)". -----

Al respecto, de las documentales integradas en el expediente al rubro citado, se cuenta con los planos arquitectónicos que forman parte del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJ-0092-16 para el predio objeto de la denuncia, de las que se desprende del plano de azotea con clave A-07 en el que se aprecia que el proyecto cuenta en su colindancia sur-poniente (parte posterior) con un patio de iluminación con remetimiento de 3.33 metros; en sus colindancia norte cuenta con dos patios de iluminación con 2.81 metros de remetimiento y en su colindancia sur cuenta con un patio de iluminación con 5.06 metros de remetimiento. Cabe señalar que en dichos planos arquitectónicos se identificó que las ventanas se iluminan y ventilan a través de dichos patios, es decir dichas ventanas no se encuentran en muros colindantes.-----

En virtud de lo anterior, se identificó de los planos arquitectónicos que forma parte del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJ-0092-16, para el predio objeto de la denuncia que las ventanas se iluminan y ventilan a través de patios de iluminación, es decir dichas ventanas no se encuentran en muros colindantes.-----

No obstante, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, mediante oficio PAOT-05-300/300-1725-2016 de fecha 20 de febrero de 2017, realizar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de que los trabajos de construcción que se realizan en el predio objeto de denuncia se apeguen al Registro de Manifestación de Construcción FBJ-0092-16, así como se cumpla el apartado de Ventanas, Iluminación y Ventilación 3.4.2.1y 3.4.2.2 de las Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, imponiendo en su caso las medidas y sanciones procedentes.-----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en el predio ubicado en calle Nicolás San Juan número 1225, colonia del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, se constató una obra en proceso la cual consta de 2 niveles y la preparación de un tercero. Dicha construcción cuenta con letrero de obra. -----
2. Al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación **H 4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Media 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, lo cual se asentó en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 56250-151BEDA15 con fecha de expedición 17 de agosto de 2015.-----
3. El predio ubicado en calle Nicolás San Juan número 1225, colonia del Valle Centro, Delegación Benito Juárez cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJ-0092-16 con vigencia del 19 de abril de 2016 al 19 de abril del 2019, para un proyecto de 6 viviendas consistente en 4 niveles de altura en un terreno con superficie de 317.30 m<sup>2</sup>, superficie de desplante de 243.56 m<sup>2</sup>, superficie de construcción de 967.60 m<sup>2</sup> sobre nivel de banquetta y área libre de 73.74 m<sup>2</sup>, el cual se apega a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 56250-151BEDA15 con fecha de expedición 17 de agosto de 2015.-----
4. Se identificó de los planos arquitectónicos que forma parte del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJ-0092-16, para el predio objeto de la denuncia que las ventanas se iluminan y ventilan a través de patios de iluminación, es decir dichas ventanas no se encuentran en muros colindantes. -----
5. Al recibir Aviso de Terminación de Obras conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo registrado coincida con lo ejecutado en la Manifestación de Construcción tipo B FBJ-0092-16 de fecha 19 de abril de 2016. -----

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. -----

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





**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-253-SOT-109**

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JELN/MBG/GCFR



