



Expediente: PAOT-2019-4305-SOT-1597

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

09 DIC 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 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 de su de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4305-SOT-1597, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 25 de octubre de 2019, una persona que en apego a los 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y protección civil por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Capuchinas número 84, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 8 de noviembre de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades correspondientes 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 90 de su Reglamento.

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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y protección civil, por lo que en el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en la materia, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo urbano vigente en Benito Juárez y el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

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



Expediente: PAOT-2019-4305-SOT-1597

### Construcción (obra nueva) y protección civil

El artículo 47 del Reglamento de 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 artículo 48 del mismo Reglamento, establece 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.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio investigado le aplica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de terreno (H 3/20/B).

En razón de lo anterior, de conformidad con la zonificación aplicable H 3/20 B, se permite lo siguiente:

| Superficie del terreno | Superficie de desplante        | Superficie libre                             | Superficie total de construcción | Niveles sobre banqueta | Número de viviendas |
|------------------------|--------------------------------|--|----------------------------------|------------------------|---------------------|
| 410.93 m <sup>2</sup>  | 328.744 m <sup>2</sup><br>80 % | 82.186 m <sup>2</sup><br>equivalente al 20 % | 986.232 m <sup>2</sup>           | 3                      | 4                   |

De la tabla se desprende que conforme a la aplicación de la zonificación, en el predio investigado se permite una superficie total de construcción de 986.232 m<sup>2</sup>, en 3 niveles, desplantados en 328.744 m<sup>2</sup>, área libre de 82.186 m<sup>2</sup> y la construcción de 4 viviendas.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o responsable de la obra objeto de denuncia, con la finalidad de que aportara elementos que acrediten las actividades realizadas en el sitio el cual se notificó en fecha 22 de noviembre de 2019; sin que a la fecha de emisión haya dado respuesta a lo solicitado.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos que ostentan letrero con datos del Registro de Manifestación de construcción folio FABJ-0091-19, al interior se ejecutan trabajos de obra correspondientes al desplante del primer nivel.

Sobre el particular, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el predio de mérito se cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Licencia de Construcción Especial, Registro de Manifestación de



Expediente: PAOT-2019-4305-SOT-1597

Construcción, Memoria Descriptiva, Proyecto de protección a colindancias y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Al respecto, mediante oficio DGDSU/2252/2019, de fecha 20 de noviembre de 2019, la Dirección en comento, remitió copia simple de la siguiente documentación:

1. Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio 1703, expedida en fecha 14 de septiembre de 2018, mediante la que se asigna al predio el número 84 de la Calle Capuchinas.
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0091-19, con vigencia del 12 de julio de 2019 al 12 de julio de 2021, para un proyecto con las siguientes características:

| RMC            | Superficie del terreno | Superficie de desplante                         | Superficie libre                                  | Superficie total de construcción | Niveles sobre banqueta | No. de Sótanos | No. Viviendas |
|----------------|------------------------|---|---|----------------------------------|------------------------|----------------|---------------|
| RABJ-B-0089-19 | 410.93 m <sup>2</sup>  | 229.36 m <sup>2</sup><br>equivalente<br>55.82 % | 86.53 m <sup>2</sup><br>equivalente<br>al 21.05 % | 883.72 m <sup>2</sup>            | 3                      | 1 Semisótano   | 4             |

3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 41266-151BAER18, expedido en fecha 13 de julio de 2018, en el que se certifica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre, en donde permite 82.81 m<sup>2</sup> de superficie de área libre, 331.26 m<sup>2</sup> de superficie de desplante, 993.77 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción y número de viviendas permitidas 4.
4. Memoria descriptiva arquitectónica para un proyecto con uso habitacional para 4 viviendas y semisótano.

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, superficie de área libre de 86.53 m<sup>2</sup> equivalente al 21.05 %, superficie total de construcción de 883.72 m<sup>2</sup>, lo que se apega a la zonificación aplicable.

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 y Uso de Ocupación corroborar que lo ejecutado se apegue a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0091-19.

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



Expediente: PAOT-2019-4305-SOT-1597

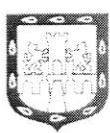
fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle Capuchinas número 84, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Demarcación, le asigna la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% de área libre, Densidad B: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno).
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 41266-151BAER18, expedido en fecha 13 de julio de 2018, que certifica la zonificación antes descrita y permite 82.81 m<sup>2</sup> de superficie de área libre, 331.26 m<sup>2</sup> de superficie de desplante, 993.77 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción y la construcción de 4 viviendas.
3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constato la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos que ostentan letrero con datos del Registro de Manifestación de construcción folio FABJ-0091-19, al interior se ejecutan trabajos de obra correspondientes al desplante del primer nivel.
4. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FABJ-0091-19, para la construcción de 4 viviendas en 3 niveles, superficie de área libre de 86.53 m<sup>2</sup> equivalente al 21.05 %, superficie total de construcción de 883.72 m<sup>2</sup>, lo que se apegue a la zonificación aplicable.
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 y Uso de Ocupación corroborar que lo ejecutado se apegue a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0091-19.

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:



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURIA DE ORDENAMIENTO

**Expediente: PAOT-2019-4305-SOT-1597**

-----  
**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 Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez.-----

**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/IGP/GBM