



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6157-SOT-1355

y acumulados PAOT-2023-793-SOT-231,

PAOT-2023-3503-SOT-999

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 JUL 2025**

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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en los expedientes número PAOT-2021-6157-SOT-1355 y acumulados PAOT-2023-793-SOT-231, PAOT-2023-3503-SOT-999, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 24 de noviembre de 2021 y 07 de febrero de 2023, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación; niveles) y construcción (obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan en calle Patricio Sanz número 612, colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 10 de diciembre de 2021 y 22 de febrero de 2023. -----

Con fecha 09 de junio de 2023, 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 ambiental (ruido), por las actividades de construcción que se ejecutan en el predio ubicado en calle Patricio Sanz número 612, colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de junio de 2023. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información 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, 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación; niveles), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como es: la Ley de Desarrollo



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6157-SOT-1355

y acumulados PAOT-2023-793-SOT-231,

PAOT-2023-3503-SOT-999

Urbano y su Reglamento, la Ley para la Reconstrucción Integral, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, publicada el 13 de enero de 2000 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, publicada el 18 de julio de 2024 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal (ahora 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: niveles).

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, tiene por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. -----

Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. -----

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio, propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

Es en dichos Programas en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6157-SOT-1355

y acumulados PAOT-2023-793-SOT-231,

PAOT-2023-3503-SOT-999

Los artículos 47 y 50 último párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -----

De conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Por otra parte, la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en su artículo 1º, tiene entre sus objetos: -----

- I. Garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas que sufrieron alguna afectación a causa del Sismo, a través de las acciones del Gobierno de la Ciudad, con la finalidad de restituirlos en su entorno, su comunidad y su vivienda integralmente. -----
- II. Brindar certeza jurídica a las personas en las zonas afectadas. -----
- III. Garantizar progresivamente el derecho a la Ciudad a partir de la Reconstrucción, de conformidad con el Artículo 12 de la Constitución. -----

En este orden de ideas, el artículo 22 del citado ordenamiento establece que los modelos de atención a la vivienda serán los mecanismos para llevar a cabo la Reconstrucción de los Inmuebles Afectados unifamiliares y multifamiliares con la finalidad de determinar las acciones para rehabilitación, demolición y reconstrucción. -----

Cuando la reconstrucción del inmueble afectado requiera de un mecanismo o esquema de financiamiento adicional, la Ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México en una cada vez más Resiliente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 01 de diciembre de 2017, la cual fue derogada mediante la publicación de la vigente Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 07 de diciembre de 2018, establecía en su artículo 38, dos supuestos específicos para llevar a cabo la reconstrucción de las viviendas afectadas por el sismo de 2017: -----

"(...) Artículo 38. Con la finalidad de contar con un modelo financiero que permita la reposición de viviendas afectadas con Daños Estructurales que Implican Demolición Total o que se colapsaron debido al sismo, se considera un modelo mixto de financiamiento por medio de la construcción y venta de viviendas adicionales. -----

Los propietarios y causahabientes de las edificaciones que opten por un modelo para financiar la reposición de las viviendas preexistentes con viviendas adicionales y requieran modificar la -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6157-SOT-1355

y acumulados PAOT-2023-793-SOT-231,

PAOT-2023-3503-SOT-999

zonificación establecida en los Programas de Desarrollo Urbano, podrán optar por alguno de los siguientes beneficios: -----

I. La Secretaría otorgará a los predios de los inmuebles dictaminados como no habitables que no pueden ser rehabilitados, de uso habitacional, con Daños Estructurales que Implican Demolición Total o que colapsaron debido al sismo un incremento de hasta 35% respecto de la zonificación establecida por los Programas de Desarrollo Urbano, en el coeficiente de utilización del suelo, niveles de edificación y/o número de viviendas máximas existentes con anterioridad al sismo, con el propósito de que previo a un análisis financiero, se permita que los propietarios o causahabientes cuenten con una alternativa económica para la reconstrucción de la vivienda colapsada o demolida. -----

II. La Secretaría otorgará a los predios mencionados en la fracción anterior, el incremento en la densidad necesario, respecto de la zonificación establecida por los Programas de Desarrollo Urbano, para construir las viviendas originales redistribuyendo la misma superficie de edificación que tenían con anterioridad al sismo. En este caso los propietarios cederán un porcentaje de la superficie edificable que les corresponde con el fin de construir las viviendas adicionales. -----
(...)"

Actualmente, la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, dispone en su artículo 26 lo siguiente: -----

"(...) Artículo 26. Cuando la reconstrucción del inmueble afectado multifamiliar requiera de un mecanismo o esquema de financiamiento adicional, previa solicitud a la Comisión, las Personas Damnificadas podrán optar por alguna de las siguientes opciones: -----

a) Un incremento de hasta 35% del total construido con anterioridad al sismo, de la densidad respecto de la Zonificación, asignada en el Programa de Desarrollo Urbano que corresponda, con el propósito de que las Personas Damnificadas cuenten con una alternativa económica para la reconstrucción del inmueble afectado pudiendo incluir inversión pública o privada. -----

b) La redensificación necesaria para distribuir la misma superficie de edificación preexistente. En este caso las Personas Damnificadas cederán un porcentaje igual de la superficie edificable que les corresponde con el fin de construir viviendas adicionales con inversión pública o privada. (...) -

Ambos mecanismos se detallarán en el Plan Integral para la Reconstrucción y se garantizará en conjunto con las Personas Damnificadas la opción más adecuada (...)" -----

En este sentido, el artículo 30 de la referida Ley establece que las dependencias de la Administración Pública de la Ciudad de México y las Alcaldías otorgarán las facilidades administrativas y en su caso fiscales a fin de obtener condonaciones, permisos, autorizaciones y cualquier otro, que coadyuve a agilizar las tareas de reconstrucción. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6157-SOT-1355
y acumulados PAOT-2023-793-SOT-231,
PAOT-2023-3503-SOT-999

Todo lo anterior se llevará a cabo dentro del **Plan Integral para la Reconstrucción**, el cual es el instrumento rector para el Proceso de reconstrucción, diseñado y ejecutado por el Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Comisión para la Reconstrucción, el cual especificará los lineamientos de acceso a los derechos de la reconstrucción; esto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 fracción XIX de dicho ordenamiento. -----

En ese orden de ideas, en fechas 5 de febrero, 27 de febrero, 10 de junio y 20 de agosto de 2019, 14 de julio de 2020, 19 de abril de 2021 y 24 de marzo y 05 de diciembre de 2023 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el Plan Integral para la Reconstrucción de la Ciudad de México y sus modificaciones, con la finalidad de ejecutar y acelerar el proceso de Reconstrucción y hacerlo mucho más expedito y transparente. Por su parte, el Plan refiere como principio de la Reconstrucción "el restituir los derechos de las personas damnificadas", lo cual debe llevarse a cabo en apego a los derechos humanos, garantizando el derecho a la vivienda digna y adecuada. -----

En relación con lo anterior, el Apartado I referente a las Facilidades Administrativas del Plan Integral para la Reconstrucción de la Ciudad de México establece que, en coordinación con la Jefatura de Gobierno, Consejería Jurídica y de Servicios Legales, Secretaría de Administración y Finanzas y el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, Alcaldías en apoyo a las Personas Damnificadas, emitirán y ejecutarán las Resoluciones de Carácter General mediante las cuales se otorgan facilidades administrativas y se condonan o eximen del pago de contribuciones, derechos y aprovechamientos y sus accesorios, relacionados con los trámites, permisos y autorizaciones de las viviendas sujetas al proceso de reconstrucción en la Ciudad de México, necesarias para agilizar las tareas de reconstrucción. -----

Por lo que, en fechas 15 de abril de 2019, 25 de febrero de 2020, 10 de febrero de 2021, 28 de enero de 2022, 13 de febrero de 2023, y 26 de enero de 2024 se publicaron en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México las Resoluciones de Carácter General mediante la cual se otorgan facilidades administrativas relacionadas con los inmuebles afectados por el sismo del 19 de septiembre de 2017. -----

Dentro de los objetivos de las resoluciones referidas se encuentran que las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México brindarán las facilidades administrativas de acuerdo al marco de sus atribuciones que iban desde expedir los Registros de Manifestación de Construcción con solo la notificación emitida por la Comisión de la Reconstrucción de la Ciudad de México a la Alcaldía correspondiente, hasta eximir del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "A", "B" y "C" a las obras constructivas registradas ante la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México o el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, únicamente respecto de los inmuebles afectados por el sismo del 19 de septiembre de 2017 y atendidos en el marco de la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México. -----

Será suficiente para ello, la notificación emitida por la Comisión de Reconstrucción de la Ciudad de México a la Alcaldía correspondiente. Al final del proceso de construcción, se realizará el trámite de registro de obra ejecutada, en términos de lo dispuesto en el artículo 72 del Reglamento de -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6157-SOT-1355

y acumulados PAOT-2023-793-SOT-231,

PAOT-2023-3503-SOT-999

Construcciones para la Ciudad de México. Este trámite estará a cargo de las empresas constructoras que participan en el proceso de reconstrucción o rehabilitación de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México. -----

Y es que de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Por otra parte, el artículo 72 de dicho Reglamento establece que, cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial, y se demuestre que cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones de los Programas, la Administración concederá el registro de obra ejecutada al Propietario o Poseedor. -----

Ahora bien, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez**, al inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 10 de marzo de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el predio objeto de investigación, se observó una obra nueva de 7 niveles y semisótano, en proceso de construcción. En la fachada se observó una lona que refiere que la obra se encuentra a cargo de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, debido a que el inmueble fue afectado por el sismo de septiembre de 2017. -----

Por otra parte, esta unidad administrativa realizó una consulta en el portal oficial de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México (<https://reconstruccion.cdmx.gob.mx/consulta-tu-vivienda>), en el que se advierte que el predio objeto de investigación se encuentra identificado con el código BJ-PAT-0612. -----

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, informar si el predio investigado cuenta con algún proyecto para la reconstrucción de inmuebles afectados por el sismo y, de ser el caso, enviar la Constancia de Acreditación de daños y/o el Dictamen realizado por el Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, que sirvió de base para la valoración del inmueble. En respuesta, la Dirección de Planeación Estratégica de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, informó que "(...) el inmueble al que se hace referencia cuenta con un proyecto ejecutivo autorizado por la Subdirección de Estudios y Proyectos de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México (...)". Asimismo, aportó lo siguiente: -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6157-SOT-1355

y acumulados PAOT-2023-793-SOT-231,

PAOT-2023-3503-SOT-999

- Oficio ISCDF-DG-2018/0428, emitido por el Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, en el que se señala que el inmueble ubicado en calle Patricio Sanz número 612, colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, se considera "(...) en **ALTO RIESGO DE COLAPSO** por las fallas graves en las columnas y la baja resistencia a la compresión del concreto, por lo que no podrá ser ocupado en razón de las condiciones de inestabilidad que presenta, ya que pone en riesgo la vida de los ocupantes, transeúntes y automovilistas, (...)". -----

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si para el predio en comento emitió Certificado de Uso del Suelo, en cualquiera de sus modalidades. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, informó que cuenta con Certificado de Derechos de Reconstrucción para Afectados (**CeDRA 2017**) folio 35266-431SAMA18, con fecha de ingreso 18 de junio de 2018, para el predio de Patricio Sanz número 612, colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, que acredita la aplicación del procedimiento de reconstrucción del inmueble desarrollado en 9 niveles. -----

Durante otro reconocimiento de hechos realizado el día 11 de abril de 2023, se constató un predio delimitado por tapiales de madera, en los que se exhibía una lona con la leyenda "EL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO COMERCIALIZA LAS UNIDADES PRIVATIVAS ADICIONALES DE ESTE INMUEBLE A TRAVÉS DE SERVICIOS METROPOLITANOS PARA RECUPERAR LOS RECURSOS UTILIZADOS PARA SU RECONSTRUCCIÓN, PATRICIO SANZ 612". Asimismo, se observó una construcción en etapa de obra gris de 8 niveles con un cuerpo constructivo en la azotea, remetido respecto del alineamiento. -----

Posteriormente, durante otros reconocimientos de hechos realizados en fechas 25 de septiembre, 05 de diciembre de 2024 y 17 de junio de 2025, se constató un inmueble totalmente edificado, conformado por 11 niveles de altura y semisótano, identificando en última fecha que **se encuentra habitado**. -----

Adicionalmente, de las constancias que integran el expediente, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: -----

"(...)

Para el predio localizado en Calle Patricio Sanz número 612, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, con cuenta catastral 040_033_18, con cuenta catastral 040_033_18, se concluye lo siguiente:

1. De conformidad con lo establecido en el inciso a) del artículo 26 de la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, se podría construir un inmueble de 12 niveles de altura sobre el nivel medio de banqueta.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6157-SOT-1355

y acumulados PAOT-2023-793-SOT-231,

PAOT-2023-3503-SOT-999

2. *El proyecto de redensificación asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en su modalidad de Reconstrucción de Vivienda (CURVI) folio 65816-421SAMA18, de fecha 07 de enero de 2019, optó por la aplicación del inciso a) del artículo 26 de la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México; es acorde a los parámetros establecidos en el mismo, toda vez que al incrementar en 35% los 9 niveles sobre el nivel medio de banqueta de la edificación antes del sismo, se permite la construcción de 12 niveles sobre nivel de banqueta; es decir, se apega al número de niveles permitido con el incremento del 35%, toda vez que se le reconocieron 10 niveles de altura.*
3. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 25 de septiembre de 2024, se identificó un inmueble de 11 niveles de altura, por lo que el mismo se apega al número de niveles permitidos con el incremento del 35%, que permite la construcción de 12 niveles sobre el nivel medio de banqueta.*

(...):

En conclusión, los trabajos de reconstrucción del inmueble ubicado en calle Patricio Sanz número 612, colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, fueron atendidos por la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, en el marco de la Ley para la Reconstrucción Integral y el Plan Integral para la Reconstrucción, ambos de la Ciudad de México; asimismo, de las constancias que integran el expediente, se desprende que el proyecto de redensificación cumple con el 35% de incremento de niveles, conforme a lo previsto en el artículo 26 inciso a) de la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México.-

2. En materia de construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 10 de marzo de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el predio objeto de investigación, se observó una obra nueva de 7 niveles y semisótano, en la que se realizaban trabajos de construcción de muros en el séptimo nivel. En la fachada se observó una lona con información de que el proyecto constructivo se encuentra a cargo de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el predio objeto de denuncia cuenta con registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó trámite alguno para el inmueble de referencia. -----

Posteriormente, durante otro reconocimiento de hechos realizado el día 11 de abril de 2023, se constató un predio delimitado por tapiales de madera, en el que se desplantó una construcción en etapa de obra gris de 8 niveles con un cuerpo constructivo en la azotea, remetido respecto del alineamiento. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACION

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6157-SOT-1355

y acumulados PAOT-2023-793-SOT-231,

PAOT-2023-3503-SOT-999

Durante otros reconocimientos de hechos realizados en fechas 25 de septiembre, 05 de diciembre de 2024 y 17 de junio de 2025, se constató un inmueble totalmente edificado, conformado por 11 niveles de altura y semisótano. -----

Ahora bien, como se analizó en el apartado "1. En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles)", el predio objeto de investigación estaba siendo atendido por la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México. -----

Asimismo, de las constancias que integran el expediente, se cuenta con copia del oficio JGCDMX/CRCM/0288/2020, de fecha 17 de junio de 2020, emitido por la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, en el que se comunica a la Alcaldía Benito Juárez el proceso de obra del inmueble que se reconstruye en el predio ubicado en calle Patricio Sanz número 612, colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, para que en el marco de la Ley para la Reconstrucción Integral y el Plan Integral para la Reconstrucción, ambos de la Ciudad de México, se brinden facilidades administrativas. -

Al respecto, de conformidad con la "Resolución de Carácter General mediante la cual se otorgan facilidades administrativas relacionadas con los inmuebles afectados por el sismo del 19 de septiembre de 2017, se eximen trámites, permisos y autorizaciones y se condona y/o se exime el pago de contribuciones, aprovechamientos y sus accesorios, respecto al proceso de reconstrucción en la Ciudad de México" publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 22 de enero de 2024, en su apartado denominado "DE LOS TRÁMITES, REQUISITOS Y FACILIDADES", específicamente en el numeral SEXTO se establece lo siguiente: -----

*"(...) **SEXTO.** Las Alcaldías, en el ámbito de sus atribuciones y competencias, exentarán trámites y requisitos, asimismo, otorgarán las siguientes facilidades:*

I. Eximir del Registro de Manifestación de Construcción Tipo 'A', 'B' y 'C' a las obras constructivas registradas antes la Comisión o el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, únicamente respecto de los inmuebles afectados por el sismo del 19 de septiembre de 2017 y atendidos en el marco de la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México.

Será suficiente para ello, la notificación emitida por la Comisión a la Alcaldía correspondiente, (...)

Al final del proceso de construcción, se realizará el trámite de registro de obra ejecutada, en términos de lo dispuesto en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, (...)" -----

De lo antes expuesto, se concluye que el proyecto constructivo que se ejecutó en el predio ubicado en calle Patricio Sanz número 612, colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, se encontraba a cargo de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México; por lo que, de conformidad con la Resolución de Carácter General citada en párrafos precedentes, debió tramitar el registro de obra ejecutada ante la



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6157-SOT-1355
y acumulados PAOT-2023-793-SOT-231,
PAOT-2023-3503-SOT-999

Alcaldía Benito Juárez al término de la construcción, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el inmueble motivo de denuncia se tramitó Registro de Obra Ejecutada, en cumplimiento a la Resolución de Carácter General mediante la cual se otorgan facilidades administrativas relacionadas con los inmuebles afectados por el sismo del 19 de septiembre de 2017, enviando el soporte documental correspondiente. En caso contrario, dar vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que valore iniciar el procedimiento de verificación correspondiente, e imponga las sanciones procedentes, por incumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; informando a esta Subprocuraduría las acciones llevadas a cabo. -----

3. En materia ambiental (ruido).

Durante el reconocimiento de hechos realizado el 06 de julio de 2023, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, no se constataron trabajos constructivos en ejecución, por lo que no se percibieron emisiones sonoras generadas por actividades de obra. -----

No obstante, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, se exhortó al particular a implementar acciones tendientes a prevenir y evitar el impacto de las emisiones sonoras; sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se cuente con respuesta. -----

Posteriormente, durante otros reconocimientos de hechos realizados los días 25 de septiembre, 05 de diciembre de 2024 y 17 de junio de 2025, se hizo constar mediante acta circunstanciada que se observó un inmueble totalmente edificado, por lo que no se percibieron emisiones sonoras generadas por trabajos constructivos. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente, se desprende que actualmente no se realizan trabajos de obra en el predio ubicado en calle Patricio Sanz número 612, colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, por lo que no se generan emisiones sonoras por estas actividades. -----

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 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6157-SOT-1355

y acumulados PAOT-2023-793-SOT-231,

PAOT-2023-3503-SOT-999

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Patricio Sanz número 612, colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno). -----
2. Derivado del primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio investigado se constató una obra nueva de 7 niveles y semisótano, en proceso de construcción, observando una lona con información de que el proyecto constructivo se encontraba a cargo de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México. Posteriormente, durante el reconocimiento de hechos más reciente, se constató un inmueble totalmente edificado conformado por 11 niveles de altura y semisótano. -----
3. Los trabajos de reconstrucción del inmueble motivo de denuncia fueron atendidos por la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, en el marco de la Ley para la Reconstrucción Integral y el Plan Integral para la Reconstrucción, ambos de la Ciudad de México; asimismo, de las constancias que integran el expediente, se desprende que el proyecto de redensificación cumple con el 35% de incremento de niveles, conforme a lo previsto en el artículo 26 inciso a) de la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México. -----
4. Los trabajos de construcción (obra nueva) debieron contar con registro de obra ejecutada tramitado ante la Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en cumplimiento a la "Resolución de Carácter General mediante la cual se otorgan facilidades administrativas relacionadas con los inmuebles afectados por el sismo del 19 de septiembre de 2017, se eximen trámites, permisos y autorizaciones y se condona y/o se exime el pago de contribuciones, aprovechamientos y sus accesorios, respecto al proceso de reconstrucción en la Ciudad de México". -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el inmueble motivo de denuncia se tramitó Registro de Obra Ejecutada, en cumplimiento a la Resolución de Carácter General mediante la cual se otorgan facilidades administrativas relacionadas con los inmuebles afectados por el sismo del 19 de septiembre de 2017, enviando el soporte documental correspondiente. En caso contrario, dar vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que valore iniciar el procedimiento de verificación correspondiente, e imponga las sanciones procedentes, por incumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; informando a esta Subprocuraduría las acciones llevadas a cabo. -----
6. De las constancias que integran el expediente, se desprende que actualmente no se realizan trabajos de obra en el predio motivo de denuncia, por lo que no se generan emisiones sonoras por estas actividades. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6157-SOT-1355
y acumulados PAOT-2023-793-SOT-231,
PAOT-2023-3503-SOT-999

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. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía 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 D.A.H Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

SSJ/MAXA/XCZ