



Expediente: PAOT-2020-3186-SOT-698  
y acumulado PAOT-2021-1982-SOT-435

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 AGO 2022

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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 I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-3186-SOT-698 y acumulado PAOT-2021-1982-SOT-435 relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fechas 19 de septiembre de 2020 y 21 de abril de 2021, una persona que en auge 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 presuntas contravenciones en materia de construcción (ampliación y protección a colindancias, desarrollo urbano (zonificación: niveles) y quebrantamiento de sellos en el inmueble ubicado en Calle Las Huertas número 117 interior 6, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez; mismas que fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 24 y 26 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4 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; y 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 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.

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (ampliación y protección a colindancias), desarrollo urbano (zonificación: niveles) y quebrantamiento de sellos como es



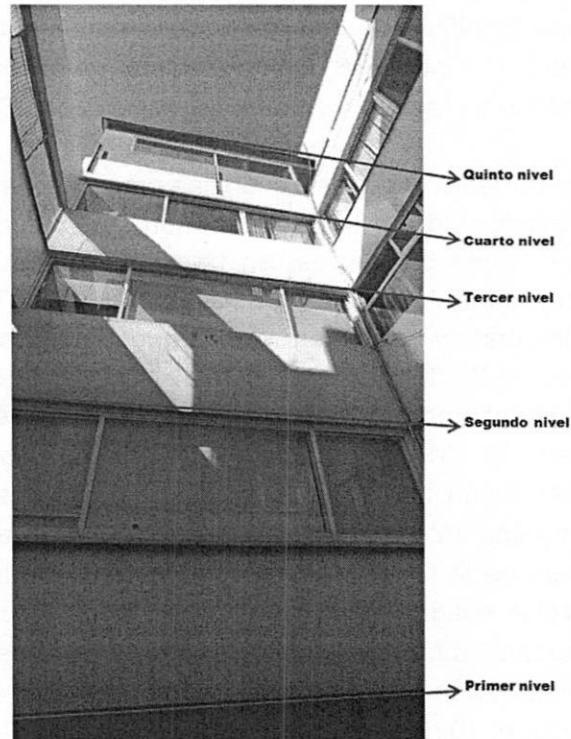
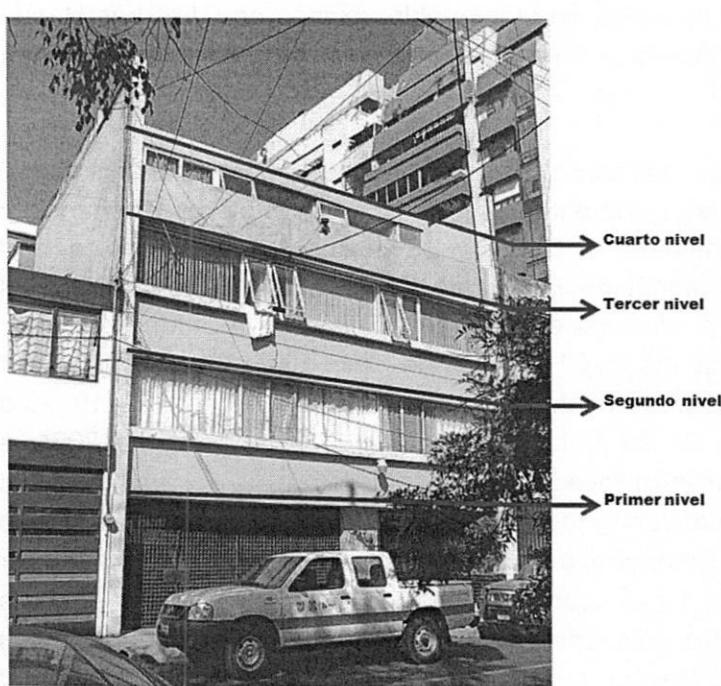
Expediente: PAOT-2020-3186-SOT-698  
y acumulado PAOT-2021-1982-SOT-435

la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones ambas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

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

**1. En materia de construcción (ampliación y protección a colindancias), desarrollo urbano (zonificación: niveles) y quebrantamiento de sellos**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría al predio ubicado en Calle Las Huertas número 117, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles de altura totalmente edificado y habitado. En el costado poniente del inmueble se desplanta una segunda torre, que en la puerta de acceso del interior 6 cuenta con sellos de clausura por parte de la Alcaldía con número de expediente DV/OV/246/2020, en el área de azotea de dicho interior se llevaron a cabo actividades de construcción consistentes en la habilitación de una techumbre, el montaje de una estructura metálica y la apertura de ventanas. Durante la diligencia no se constataron actividades de construcción, trabajadores ni el quebrantamiento de sellos. -----



Fuente PAOT: Imagen obtenida durante el reconocimiento de hechos de la fachada exterior del exterior del inmueble y la fachada interior de la torre del costado poniente.



**Expediente: PAOT-2020-3186-SOT-698  
y acumulado PAOT-2021-1982-SOT-435**

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al inmueble denunciado le corresponde la zonificación H/4/20/B (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), sin que cuente con potenciadores que le permitan el aumento del número de niveles. -----

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente y del análisis realizado, se desprende que al inmueble en cuestión le aplica, entre otras, la Norma General de Ordenación número 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", la cual especifica que se permiten proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, salidas de escaleras, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso de suelo permitido por encima del número de niveles. Sin embargo, de lo constatado durante el reconocimiento de hechos, se tiene que los trabajos de ampliación del interior 6 de la Calle Las Huertas número 117 no se encuentran dentro de los supuestos contemplados en la presente norma, por lo tanto al realizar el montaje de una estructura metálica, techumbre y apertura de ventanas, cuantifica como nivel habitable. -----

Asimismo, le aplica la Norma General de Ordenación número 18 "Ampliación de construcciones existentes", en la que se establece que para las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, y que no cumplan con el área libre o la altura señalada por la zonificación vigente, se podrá autorizar la ampliación de construcción, siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura, y se cumpla con el uso de suelo establecido en el Programa Delegacional y el Reglamento de Construcciones. Por lo anterior, al llevar a cabo la ampliación de un quinto nivel en el interior 6 del inmueble objeto de investigación, se incumple con las densidades e intensidades determinadas por la zonificación H/4/20/B aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, en consecuencia no se actualiza el supuesto establecido en la norma. -----

Por lo anterior, se desprende que las actividades de ampliación del quinto nivel en el inmueble objeto de denuncia consistentes en el montaje de una estructura metálica, cubierta y apertura de ventanas no se apegan a la zonificación prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez ni a lo establecido en las Normas Generales de Ordenación número 8 y 18, toda vez las actividades realizadas no se encuentran contempladas dentro de las instalaciones permitidas por encima del número de niveles y rebasa la altura permitida en la zonificación aplicable al inmueble en comento. -----

En razón de lo anterior, mediante oficio DGAJG/DJ/4688/2022 la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informó que mediante oficio DGAJG/DJ/SCI/4449/2022 la Subdirección Calificadora de Infracciones remitió constancias relacionadas con el procedimiento administrativo número de expediente DV/OV/246/2020, de las cuales se desprende que en fecha 26 de noviembre de 2020 emitió acuerdo mediante el cual ordenó imponer estado de clausura total y en consecuencia la colocación de sellos, estado que prevalece en la actualidad. -----



**Expediente: PAOT-2020-3186-SOT-698  
y acumulado PAOT-2021-1982-SOT-435**

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0905 la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó no contar con solicitud ni autorización de trámite de registro de obra ejecutada y/o regularización de construcción de inmuebles destinados a vivienda; sin embargo, en caso de que algún particular presente una solicitud para cualquiera de los trámites contemplados para la realización de trabajos de demolición, obra nueva, modificación, ampliación y/o registro de obra ejecutada para el predio en cuestión, esa Dirección se apegará a las Normas, Leyes, Reglamentos y demás normatividad aplicable para su debido registro, emisión y/o autorización. -----

Por último, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0927/2022 el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que con fecha 13 de mayo del presente año inicio procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble objeto de investigación, por lo que las constancias derivadas de la diligencia se encuentran en substanciación. -----

En conclusión, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles de altura de uso habitacional en el cual se llevó a cabo la ampliación de un nivel adicional en el interior 6 de la torre ubicada en el costado poniente, resultando un total de 5 niveles, incumpliendo con la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, las Normas Generales de Ordenación número 8 y 18, toda vez que únicamente se permiten 4 niveles de altura y la ampliación ejecutada no se encuentra dentro de las instalaciones permitidas por encima del número de niveles. -----

En este sentido, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, sustanciar el procedimiento administrativo dentro del expediente DV/OV/246/2020, imponiendo las sanciones procedentes y 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, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar el procedimiento administrativo iniciado el 13 de mayo de 2022 e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes; así como valorar la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, toda vez que para el inmueble objeto de investigación únicamente se encuentran permitidos 4 niveles de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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 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. -----



**Expediente: PAOT-2020-3186-SOT-698  
y acumulado PAOT-2021-1982-SOT-435**

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría al predio ubicado en Calle Las Huertas número 117, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez se constató un inmueble preexistente de 4 niveles de altura totalmente habitado y edificado. En el costado poniente se desplanta una segunda torre, que en la puerta de acceso del interior 6 cuenta con sellos de clausura por parte de la Alcaldía, observando que en el área de azotea de dicho interior se llevaron a cabo actividades de construcción consistentes en la habilitación de una techumbre, el montaje de una estructura metálica y la apertura de ventanas. Durante la diligencia no se constataron actividades de construcción, trabajadores ni el quebrantamiento de sellos. -----
2. Al inmueble le corresponde la zonificación H/4/20/B (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), sin que cuente con potenciadores que le permitan el aumento del número de niveles, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----
3. Las actividades de ampliación del quinto nivel en el inmueble objeto de denuncia consistentes en el montaje de una estructura metálica, cubierta y apertura de ventanas no se apegan a lo establecido en las Normas Generales de Ordenación número 8 y 18, toda vez las actividades realizadas no se encuentran contempladas dentro de las instalaciones permitidas por encima del número de niveles y rebasa la altura permitida en la zonificación aplicable al inmueble en comento.
4. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informó que mediante oficio DGAJG/DJ/SCI/4449/2022 la Subdirección Calificadora de Infracciones remitió constancias relacionadas con el procedimiento administrativo número de expediente DV/OV/246/2020, de las cuales se desprende que en fecha 26 de noviembre de 2020 emitió acuerdo mediante el cual ordenó imponer estado de clausura total y en consecuencia la colocación de sellos, estado que prevalece en la actualidad. -----
5. La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó no contar con solicitud ni autorización de trámite de registro de obra ejecutada y/o regularización de construcción de inmuebles destinados a vivienda. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, sustanciar el procedimiento administrativo dentro del expediente DV/OV/246/20, imponiendo las sanciones procedentes y 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, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----
7. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar el procedimiento administrativo iniciado el 13 de mayo de 2022 e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes; así como valorar la demolición del nivel excedente,



**Expediente: PAOT-2020-3186-SOT-698  
y acumulado PAOT-2021-1982-SOT-435**

a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, toda vez que para el inmueble objeto de investigación únicamente se encuentran permitidos 4 niveles de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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: -----

**R E S U E L V E -----**

**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, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RMGG/CAF