



Expediente: PAOT-2021-3308-SOT-736

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 SEP 2022.

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, 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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-3308-SOT-736, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de julio de 2021, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada el 13 de septiembre de 2021, mediante la cual 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Eugenia número 729, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes 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, IV Bis, 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, y 90 de su Reglamento.

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 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 y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus



Expediente: PAOT-2021-3308-SOT-736

Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. 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 Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado 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), así como por la Norma de Ordenación sobre Vialidad Eje 5 Sur San Antonio – Avenida Eugenia – Ramos Millán – 1º de mayo, por ubicarse en el tramo de Anillo Periférico a Plutarco Elías Calles, la zonificación HO/6/20/Z (Habitacional con oficinas, 6 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles que por sus características físicas es de reciente construcción, el cual está completamente edificado, en el último reconocimiento de hechos se observó que el inmueble se encuentra parcialmente habitado.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; al respecto, mediante correo electrónico de fecha 21 de octubre de 2021, una persona quien omitió referir su personalidad, envió archivos digitales de diversas documentales relacionadas con los trabajos investigados, entre ellas, las siguientes:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 5846-151VIMA19 de fecha 12 de febrero de 2019 que certifica las zonificaciones H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad media 1 vivienda cada 50 m² de terreno), así como por la Norma de Vialidad la zonificación HO/6/20/Z (Habitacional con oficinas, 6 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z), para los aprovechamientos de un proyecto constructivo con una superficie máxima de construcción de hasta 1,598.4 m², en una superficie de desplante de 266.4 m² (80% del predio) y área libre mínima de 66.6 m² (20% del predio).

De las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se tiene el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 13400-151GORO17 de fecha 27 de febrero de 2017, para los aprovechamientos de un proyecto constructivo con una superficie máxima de construcción de hasta 1,527.6 m², en una superficie de desplante de 254.6 m² (80% del predio) y área libre mínima de 63.65 m² (20% del predio), remitido por la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez.

Es importante resaltar que derivado de la consulta realizada a la plataforma web <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>, Consulta tu Certificado de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se constató la existencia de los Certificados referidos líneas arriba.



Expediente: PAOT-2021-3308-SOT-736

Al respecto, del análisis de las documentales remitidas por la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, se desprende que en el proyecto de construcción denunciado se registró 1,710.62 m², como superficie habitable sobre nivel de banqueta (conforme a la Manifestación de Construcción con folio FABJ-0011-21 en la modalidad de modificación), mientras que en el Certificado 13400-151GORO17 se refiere que la construcción total sobre nivel de banqueta permitida es de 1,527.6 m², por lo que existe una diferencia de 183.02 m² de superficie construida sobre nivel de banqueta.

Por lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), a fin de corroborar que lo construido se apegue a la superficie máxima de construcción referida por el Certificado mencionado anteriormente, en el predio de mérito, de ser el caso imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación.

En respuesta, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/280/2022 de fecha 01 de febrero de 2022, informó que personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese Instituto, ejecutó visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble de mérito, el 27 de enero de 2022.

En conclusión, se tiene que la obra denunciada, si bien se ajusta al número de niveles permitidos en la zonificación aplicable, rebasa la superficie máxima de construcción, permitida por el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 13400-151GORO17 de fecha 27 de febrero de 2017, por lo que, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo derivado de la orden de verificación ejecutada el 27 de enero de 2022, de ser el caso, imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como remitir la resolución administrativa dictada al efecto.

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles que por sus características físicas es de reciente construcción, el cual está completamente edificado, al momento de la diligencia no se constató la ejecución de trabajos de construcción, en el último reconocimiento de hechos se constató que el inmueble se encuentra parcialmente habitado.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; al respecto, mediante correo electrónico de fecha 21 de octubre de 2021, una persona quien omitió referir su personalidad, envió archivos digitales de diversas documentales relacionadas con los trabajos investigados, entre ellas, las siguientes:

- Manifestación de Construcción Tipo B con folio FBJ-0378-17 con vigencia del 12 de diciembre de 2017 al 12 de diciembre de 2020, en el que se asentó la construcción de obra nueva conformada por 6 niveles, en una superficie de desplante de 246.54 m² (80% del predio), área libre de 68.95



Expediente: PAOT-2021-3308-SOT-736

m² (21.65% del predio), para 15 viviendas en una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 1,676.62 m².-----

- Constancia de alineamiento y/o Número oficial folio 1006, de fecha 14 de junio de 2019. -----
- Memoria técnica descriptiva de la obra. -----
- 7 planos arquitectónicos correspondientes a las plantas, cortes y fachadas. -----
- Autorización de Uso y Ocupación con número de folio FABJ-0025-20 con Autorización 006/2020 de fecha 31 de enero de 2020. -----
- Aviso de Terminación de Obra con número de folio FABJ-0025-20 recibido el 22 de enero de 2020.-----

Es de señalar, que de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, mediante oficios número ABJ/DGODSU/DDU/NA/2021/0212 y ABJ/DGODSU/DDU/2022/0641 de fecha de fechas 04 de noviembre de 2021 y 30 de marzo de 2022 respectivamente, envió diversos documentos, entre ellos los siguientes: -----

- Manifestación de Construcción Tipo B con folio FBJ-0378-17 con vigencia del 12 de diciembre de 2017 al 12 de diciembre de 2020, en el que se asentó la construcción de obra nueva conformada por 6 niveles, en una superficie de desplante de 252.81 m² (80% del predio), área libre de 65.50 m² (20% del predio), para 10 viviendas en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,516.86 m² y superficie bajo nivel de banqueta de 636 m².-----
- Manifestación de Construcción en modalidad de modificación con folio FABJ-0011-21, con vigencia del 12 de abril de 2021 al 12 de abril de 2024, en el que se asentó la construcción de obra nueva conformada por 6 niveles, en una superficie de desplante de 249.54 m² (78.35% del predio), área libre de 68.95 m² (21.65% del predio), para 15 viviendas en una superficie de construcción habitable sobre nivel de banqueta de 1,710.62 m² y superficie bajo nivel de banqueta de 925.80 m²; es de señalar que en el apartado de ampliación y/o modificación se refiere que la superficie de construcción existente es de 2,152.86 m², superficie a ampliar de 483.56 para una superficie total (existente más ampliación) de 2,636.42 m².-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 13400-151GORO17 de fecha 27 de febrero de 2017, para los aprovechamientos de un proyecto constructivo con una superficie máxima de construcción de hasta 1,527.6 m², en una superficie de desplante de 254.60 m² (80% del predio) y área libre mínima de 63.65 m² (20% del predio). -----
- Constancia de alineamiento y/o Número oficial folio 0309, de fecha 24 de marzo de 2017. -----
- Memoria técnica descriptiva arquitectónica.-----
- Planos arquitectónicos correspondientes a las plantas, cortes y fachadas.-----



Expediente: PAOT-2021-3308-SOT-736

Asimismo, dicha Dirección informó que no cuenta con antecedente del Aviso de terminación de obra y Autorización de Uso y Ocupación referidos por esta Entidad, los cuales fueron proporcionados por el desarrollador.

Del análisis a las Manifestaciones de Construcción y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo proporcionados por la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, se tiene lo siguiente:

Documento	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie de Construcción m ²		Número de viviendas							
			m ²	m ²	Habitable	No habitable								
CUZUS 13400-151GORO17	H/4/20/M 318.25 m ²	4	63.65 (20%)	254.60 (80%)	1,018.40 s.n.b.		6							
	HO/6/20/Z 318.25 m ²	6	63.65 (20%)	254.60 (80%)	1,527.60 s.n.b.									
RMC FBJ-0378-17	HO/6/20/Z 318.25 m ²	6	65.50 (20%)	252.81 (80%)	1,357.74 s.n.b.	158.62 s.n.b.	10							
					636 b.n.b.									
RMC FABJ-0011-21 (Modificación)	HO/6/20/Z 318.25 m ²	6	68.95 (21.65%)	249.54 (78.35%)	Total: 2,152.86		15							
					1,516.86 m ² s.n.b.									
C 1														
Existente: 2,152.86														
1710.62 s.n.b. 925.80 b.n.b.														
Total: 2,636.42														
Superficie existente: 2,152.86														
Ampliación: 483.56														
TOTAL: 2,636.42														

De lo anterior, se desprende que la Manifestación de Construcción en modalidad de modificación, presenta inconsistencias, toda vez que la superficie habitable de construcción sobre nivel de banqueta, es mayor a la permitida por el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 13400-151GORO17.

Asimismo, de la revisión de las documentales que integran el expediente, se tiene que existen discrepancias en las superficies asentadas en la Manifestación de Construcción con folio FBJ-0378-17 en la modalidad de obra nueva, presentada por el desarrollador y la presentada por la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, conforme a lo siguiente:



Expediente: PAOT-2021-3308-SOT-736

	Manifestación de Construcción presentada por el desarrollador	Manifestación de Construcción presentada por la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez
Superficie del predio	318.49 m ²	318.25 m ²
Superficie de desplante	249.54 m ² (80% del predio)	252.81 m ² (80% del predio)
Superficie de área libre	68.95 m ² (21.65% del predio)	65.50 m ² (20% del predio)
Superficie total de construcción S.N.B.	1,676.62 m²	1,516.86 m²
Viviendas	15	10
Niveles	6	6

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de constatar que lo construido se apegue a lo registrado en la manifestación de construcción de referencia, de ser caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.

En respuesta, mediante oficio número DGAJG/DJ/CVA/JUDVA-C/666/2022 de fecha 01 de febrero de 2022, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación Administrativa "C" adscrita a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informó que a la brevedad posible se iniciará procedimiento administrativo, al inmueble de referencia.

Así también, mediante oficio número DGAJG/DJ/CVA/JUDVA-C/7872/2022 de fecha 03 de agosto de 2022, informó que en fecha 10 de junio de 2022, se emitió acta de Vigilancia Administrativa número ACVA/CE/167/2022, para el inmueble en comento, en la cual se determinó que al momento de la visita no se observaron trabajadores, ni material de construcción, trabajos de demolición o excavación, por lo que no existe materia a verificar.

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, realizar la prevención correspondiente de conformidad con el artículo 50 del Reglamento de construcciones de la Ciudad de México, en relación con la discrepancia referida por la superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta.

En respuesta, mediante oficio número ABJ/DGODSU/DDU/2022/0641 de fecha 30 de marzo de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, refirió que la Manifestación de Construcción folio FBJ-0378-17, describe la construcción de un inmueble de 6 niveles, en una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 1,516.86 m², avalados por el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 13400-151GORO17 de fecha 27 de febrero de 2017, el cual describe a la letra **Superficie máxima de construcción de 1,527.60 m²**.

En conclusión, el proyecto que se ejecutó en el predio objeto de denuncia, cuenta con Manifestación de Construcción Tipo B, en modalidad de obra nueva con folio FBJ-0378-17 y modalidad de remodelación



Expediente: PAOT-2021-3308-SOT-736

con folio FABJ-0011-21, registradas ante la Alcaldía Benito Juárez, que si bien se apega en cuanto a los niveles permitidos por la zonificación, la Manifestación de Construcción en modalidad de modificación rebasa la superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 13400-151GORO17 de fecha 27 de febrero de 2017.---

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar procedimiento administrativo en materia de construcción (obra nueva), a efecto de corroborar que lo construido se apegue a lo manifestado, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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, 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 Avenida Eugenia número 729, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía 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), así como por la Norma de Ordenación sobre Vialidad Eje 5 Sur San Antonio – Avenida Eugenia – Ramos Millán – 1º de mayo, por ubicarse en el tramo de Anillo Periférico a Plutarco Elías Calles, la zonificación HO/6/20/Z (Habitacional con oficinas, 6 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 13400-151GORO17 de fecha 27 de febrero de 2017, que certifica las zonificaciones antes descritas, para la construcción de hasta 6 niveles en una superficie máxima de construcción de 1,527.60 m². ---

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles que por sus características físicas es de reciente construcción, el cual está completamente edificado, en el último reconocimiento de hechos se constató que el inmueble se encuentra parcialmente habitado. -----
3. Las actividades de construcción que se ejecutaron en el inmueble objeto de investigación, se realizaron al amparo de la Manifestación de Construcción Tipo B con folio FBJ-0378-17, en modalidad de obra nueva y Manifestación de Construcción en modalidad de modificación con folio FABJ-0011-21 con vigencia al 24 de abril de 2024, en el que se asentó la construcción de obra nueva conformada por 6 niveles, en una superficie de desplante de 249.54 m² (78.35% del predio), área libre de 68.95 m² (21.65% del predio), para 15 viviendas en una superficie habitable de construcción sobre nivel de banqueta de 1,710.62 m². -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo derivado de la orden de verificación ejecutada el 27 de enero de



Expediente: PAOT-2021-3308-SOT-736

2022, de ser el caso, imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar procedimiento administrativo en materia de construcción (obra nueva), a efecto de corroborar que lo construido se apegue a lo manifestado, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANIC/EEIP/RCV