



**Expediente: PAOT-2020-4006-SOT-854  
y acumulado PAOT-2022-2961-SOT-753**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 OCT 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 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-2020-4006-SOT-854 y acumulado PAOT-2022-2961-SOT-753, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

#### PAOT-2020-4006-SOT-854

Con fecha 24 de noviembre de 2020, 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: niveles) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Providencia número 844, Colonia Del Valle Centro, alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

#### PAOT-2022-2961-SOT-753

Con fecha 31 de mayo de 2022, 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 construcción (ampliación) en el predio ubicado en calle Providencia número 840, Colonia Del Valle Centro, alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de junio de 2022. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron visitas de reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones III; IV Bis, 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; 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva y ampliación) como es el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Benito Juárez. -----



**Expediente: PAOT-2020-4006-SOT-854  
y acumulado PAOT-2022-2961-SOT-753**

Es importante señalar que de las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que el domicilio correcto de los hechos denunciados es el domicilio ubicado en calle Providencia número 840, colonia Del Valle Centro, alcaldía Benito Juárez, por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de denuncia. -----

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) y construcción (obra nueva y remodelación)**

Durante las diversas visitas de reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad al inmueble ubicado en calle Providencia número 840, Colonia Del Valle Centro, alcaldía Benito Juárez, se constató desde vía pública un inmueble concluido y habitado, con características de uso habitacional, de 4 niveles de altura y un semisótano, que en el área de azotea, cuenta con dos techumbres a base de estructuras metálicas con cubierta de madera y cristal, sin que al momento de las diligencias se constaten actividades, materiales o trabajadores de la construcción. -----

Al respecto, de la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, se desprende que al predio en cuestión le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). -----

En este sentido, en atención al oficio PAOT-05-300/300-3738-2021, quien se ostentó como persona apoderada del inmueble objeto de denuncia, remitió diversas documentales respecto a las actividades de construcción llevadas a cabo, entre las que se encuentran: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio FABJ-0126-19 número RABJ-B-0122-19 con vigencia del 26 de septiembre de 2019 al 26 de septiembre de 2022, para una construcción de obra nueva consistente en un proyecto de uso habitacional para 12 viviendas, en 4 niveles de altura y un sótano en una superficie de desplante de 472.64 m<sup>2</sup>, con un área libre de 118.16 m<sup>2</sup>, para una superficie total por construir de 2,471.15 m<sup>2</sup>, de los cuales 1,890.56 m<sup>2</sup> corresponden a superficie de construcción sobre nivel de banquetta. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 28039-151DOVI19 de fecha de expedición 29 de julio de 2019, en el cual se asienta que al predio le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno) donde se encuentra permitida una superficie máxima de construcción de 1,890 m<sup>2</sup>, máximo 12 viviendas, superficie de área libre 118.56 m<sup>2</sup> (20%) y superficie de desplante 472.64 m<sup>2</sup> (80%). -----
- Autorización de uso y ocupación número 31/2021 de fecha 29 de marzo de 2021 para un total de 2,471.19 m<sup>2</sup> (1,890.56 m<sup>2</sup> de uso habitacional sobre nivel de banquetta para 12 viviendas) en 4 niveles y un sótano. -----

Por su parte, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/1220, la Dirección General de Obras, Desarrollo Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, remitió antecedentes para las actividades de construcción llevadas a cabo, entre los que se encuentra el Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva folio FABJ-0126-19 para un proyecto consistente en un inmueble de uso habitacional para 12 viviendas en 4 niveles de altura y un sótano, con desplante de 472.64 m<sup>2</sup> (80 %), área libre de 118.16 m<sup>2</sup> (20 %) y una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,890.56 m<sup>2</sup>, tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 28039-151DOVI19, de fecha 29 de julio de 2019, lo cual, se traduce en lo siguiente: -----



Expediente: PAOT-2020-4006-SOT-854  
y acumulado PAOT-2022-2961-SOT-753

	Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo Folio 28039-151DOVI19	Registro de Manifestación de Construcción Tipo B Folio FABJ-0126-19
	Zonificación H/4/20/M	
SUPERFICIE PREDIO	590.80 m <sup>2</sup>	590.80 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE DESPLANTE	472.64 m <sup>2</sup> (80%)	472.64 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE	118.16 m <sup>2</sup> (20%)	118.16 m <sup>2</sup>
ALTURA / NIVELES	4 niveles	4 niveles
VIVIENDAS	12	12
SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN	1,890.56 m <sup>2</sup>	-
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TOTAL BAJO NIVEL DE BANQUETA (no habitable)	-	580.63 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TOTAL SOBRE NIVEL DE BANQUETA	-	1,890.56 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL POR CONSTRUIR	-	2,471.19 m <sup>2</sup>

Aunado a lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó análisis comparativo multitemporal con imágenes obtenidas por medio de la página electrónica Google Maps, utilizando la herramienta Street View y fotografías del inmueble objeto de denuncia obtenidas de las visitas de reconocimiento de hechos, de las cuales se desprende que entre mayo de 2021 y julio de 2022 se habilitaron dos estructuras metálicas con cubierta de madera y cristal en la azotea, mismas que no aparentan contar con características que permitan determinar su habitabilidad.

2021

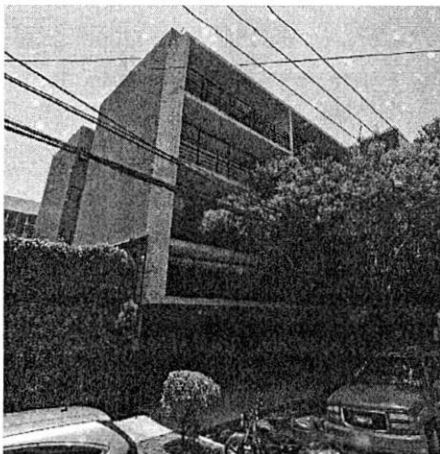


Imagen de fecha mayo de 2021  
Fuente: Street View de Google Maps



2022

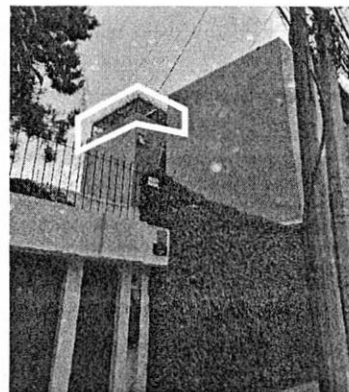


Imagen de fecha julio de 2022  
Fuente: Fotografías tomadas por personal





**Expediente: PAOT-2020-4006-SOT-854  
y acumulado PAOT-2022-2961-SOT-753**

En virtud de lo anterior, no se desprenden incumplimientos en materia de construcción y desarrollo urbano, toda vez que las actividades de construcción que se llevaron a cabo en el predio objeto de investigación cuentan con Registro de Manifestación de Construcción de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, y se apegan a la zonificación que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Benito Juárez. -----

Por otra parte, es de señalar que la habilitación de una estructura metálica a modo de pergolado y cubierta de cristal, se encuentra contemplada dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México para obras que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Benito Juárez, llevar a cabo acciones de verificación en materia de construcción, a efecto de corroborar que la habilitación de estructuras metálicas con cubierta de madera y cristal no afecte los elementos estructurales o modifique las instalaciones de la construcción y se encuentre dentro de lo permitido en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, de ser el caso imponga las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----

Por último, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la alcaldía Benito Juárez, remitir a esta Entidad la "Autorización de uso y ocupación" número 31/2021 de fecha 29 de marzo de 2021, y en caso de no contar con antecedentes respecto a su emisión, haga de conocimiento a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que instrumente acciones de verificación en materia de construcción, imponiendo las 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, 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. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. En el predio ubicado en calle Providencia número 840, Colonia Del Valle Centro, alcaldía Benito Juárez se constató un inmueble concluido y habitado, con características de uso habitacional, de 4 niveles de altura y un semisótano, que en el área de azotea, cuenta con dos techumbres a base de estructuras metálicas con cubierta de madera y cristal, a modo de pergolado, sin que al momento de las diligencias se constataran actividades, materiales o trabajadores de la construcción. -----
2. Al predio en cuestión le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20 por ciento mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----
3. Las actividades de construcción contaron con Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio FABJ-0126-19, para la construcción de un inmueble de uso habitacional consistente en 12 viviendas en 4 niveles y un sótano, con superficie de construcción total sobre nivel de banquetta de 1,890.56 m<sup>2</sup>, lo cual se apega a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 28039-151DOVI19 de fecha 29 de julio de 2019. -----
4. La habilitación de una estructura metálica con cubierta de madera y cristal, se encuentra contemplada dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad



**Expediente: PAOT-2020-4006-SOT-854  
y acumulado PAOT-2022-2961-SOT-753**

de México para obras que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial. -----

5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Benito Juárez, llevar a cabo acciones de verificación en materia de construcción, a efecto de corroborar que la habilitación de la estructura metálica con cubierta de madera y cristal a modo de pergolado y cubierta de cristal no afecte elementos estructurales o modifique las instalaciones de la construcción y se encuentre dentro de lo permitido en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, de ser el caso imponga las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la alcaldía Benito Juárez, remitir a esta Entidad la "Autorización de uso y ocupación" número 31/2021 de fecha 29 de marzo de 2021, y en caso de no contar con antecedentes hacer de conocimiento a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que instrumente acciones de verificación en materia de construcción, imponiendo las sanciones procedentes. -----

----- **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 y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RMGG/EARV