



Expediente: PAOT-2022-1941-SOT-472
y acumulado PAOT-2023-1715-SOT-526

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 OCT 2024

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 el expediente número PAOT-2022-1941-SOT-472 y acumulado PAOT-2023-1715-SOT-526, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 02 de abril 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición, obra nueva y publicitación vecinal) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Miguel Ángel número 73, Colonia Santa María Nonoalco, Alcaldía Benito Juárez; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de abril de 2022.

Con fecha 23 de marzo 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Miguel Ángel número 73, Colonia Santa María Nonoalco, Alcaldía Benito Juárez; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de abril de 2023.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos y 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 III, V, 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 a la materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (demolición, obra nueva y publicitación vecinal), como es la Ley



**Expediente: PAOT-2022-1941-SOT-472
y acumulado PAOT-2023-1715-SOT-526**

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

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 (demolición, obra nueva, publicitación vecinal)

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría, en Calle Miguel Ángel número 73, se constató un predio delimitado por tapias, anunciando publicidad de departamentos en preventa, que en el interior se llevaban a cabo trabajos de construcción, constatando la entrada y salida de trabajadores. Asimismo, se observó una lona con datos de obra en la que señala lo siguiente “(...) Manifestación de construcción tipo “B” Folio: RABJ-B-0070-21 vigencia de 06 de octubre de 2021 al 06 de octubre de 2024, tipo de obra habitacional H/4/20/Z (...). No obstante, durante la diligencia no se observó Cédula con Publicitación Vecinal ni actividades de demolición. -----

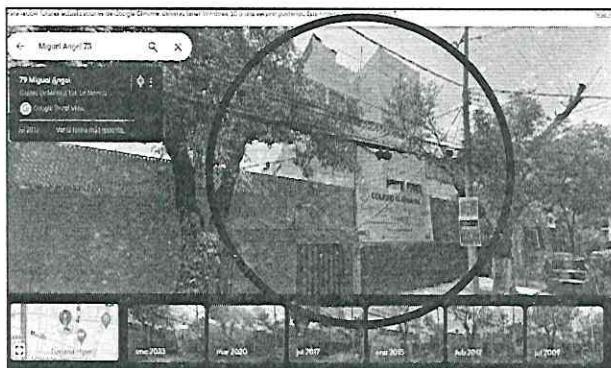


Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos 09 de junio 2022.

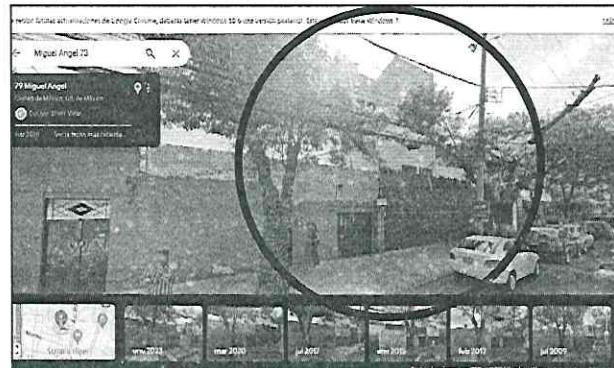
Al respecto, de la consulta realizada a la página Google Maps utilizando la herramienta Street View, se identificó que en julio de 2017, existe un inmueble de 4 niveles de altura, el cual ofrece servicios educativos. Posteriormente, en marzo de 2020, se observa el mismo inmueble sin denominación. ---



**Expediente: PAOT-2022-1941-SOT-472
y acumulado PAOT-2023-1715-SOT-526**



Fuente: Google Maps julio de 2017.



Fuente: Google Maps marzo de 2020.

En este sentido, no se constató la demolición del inmueble que existía en el predio denunciado; sin embargo, del reconocimiento de hechos realizado por esta Entidad y de la consulta a las imágenes de Google Maps, se tiene conocimiento que las actividades de demolición ocurrieron entre el año 2020 y 2022. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa). -----

En este sentido, en atención al oficio PAOT-05-300/300-3053-2022 emitido por esta Entidad, quien se ostentó como persona copropietaria del predio en cuestión, informó que la demolición del inmueble fue llevada a cabo por la Alcaldía Benito Juárez, debido a que el inmueble sufrió daños por el sismo ocurrido el 19 de septiembre de 2017. Asimismo, proporcionó copia simple de diversos documentos, entre los que se encuentran: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0811 expedida el 10 de noviembre de 2020, para un predio con una superficie de 1,000 m² de terreno. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio FABJ-070-21, con vigencia del 06 de octubre de 2021 al 06 de octubre de 2024, para un proyecto de uso habitacional de 4 niveles de altura y un semisótano para 32 viviendas en una superficie de desplante 796.80 m² (79.68%), superficie de área libre 203.20 m² (20.3%) y una superficie total de construcción de 4,021.60 m² (de los cuales 3,021.60 m² corresponden a la superficie sobre nivel de banqueta y 1,000 m² corresponden a la superficie bajo nivel de banqueta). -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 61299-151GARA20D de fecha 25 de noviembre de 2020, en el que se certificó que al predio le aplica la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: la



**Expediente: PAOT-2022-1941-SOT-472
y acumulado PAOT-2023-1715-SOT-526**

que indica la zonificación del programa delegacional), con una superficie máxima de construcción de 3,017.44 m² y vivienda mínima de 60 m². -----

En este sentido, a petición de esta Entidad, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, permitió la consulta al expediente formado para el predio objeto de investigación, constatando la existencia del Registro de Manifestación de Construcción folio FABJ-070-21, con vigencia del 06 de octubre de 2021 al 06 de octubre de 2024, para la construcción de un inmueble de 4 niveles de altura y un semisótano para 32 viviendas en una superficie de desplante de 796.80 m² (79.68%), superficie de área libre 203.20 m² (20.3%) y una superficie total de construcción de 4,021.60 m² (de los cuales 1,000 m² corresponden a superficie bajo nivel de banqueta y 3,021.60 m² de superficie sobre nivel de banqueta), tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 61299-151GARA20D de fecha 25 de noviembre de 2020. -----

	Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio FABJ-070-21 06/10/2021 al 06/10/2024
ZONIFICACIÓN	H/4/20/Z
SUPERFICIE DEL TERRENO (m ²)	1,000
SUPERFICIE DESPLANTE (m ²)	796.80 (79.68%)
ÁREA LIBRE (m ²)	203.20 (20.3%)
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUCCIÓN (m ²)	4,021.60 (3,021.60 s.n.m.b 1,000 b.n.m.b)
NIVELES	4
SEMISÓTANO	si
NÚMERO DE VIVIENDAS	32
USO	Habitacional

Al respecto, es de señalar que al predio le aplica la Norma General de Ordenación número 1 “Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUpS)”, por lo que, considerando la superficie total referida en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0811 y la zonificación aplicable se permite la construcción de 53 viviendas, en 4 niveles máximos de altura, con superficie máxima de construcción de 3,200 m², con 800 m² de superficie máxima de desplante (equivalente al 80%) y 200 m² mínimo de área libre (equivalente al 20%). -----

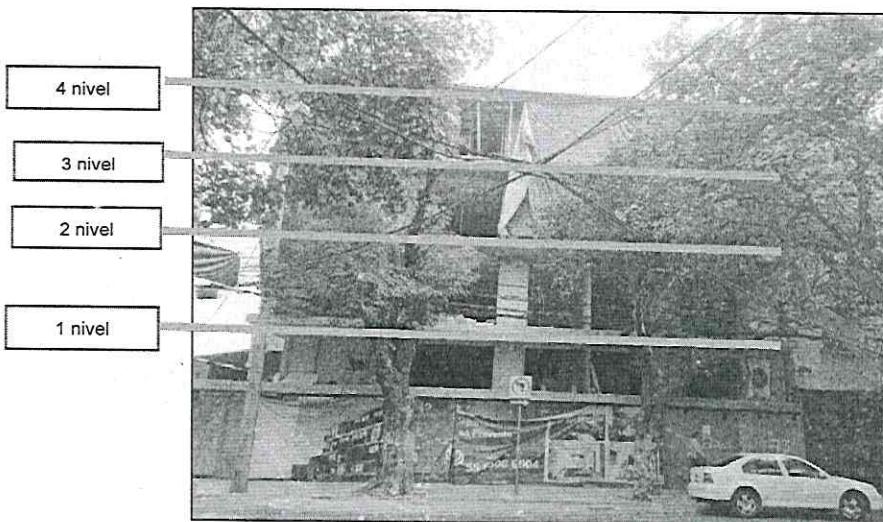
Por otra parte, respecto a la Publicitación Vecinal, el artículo 94 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, señala que el Procedimiento de Publicitación Vecinal es un requisito indispensable para la procedencia del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C; asimismo, el artículo 94 Quarter, indica los términos en los que la publicitación debe llevarse a cabo, señalando en sus fracciones V y XI, el deber de colocar la Cédula de Publicitación Vecinal en lugares visibles al exterior del predio o inmueble durante un periodo de 15 días, durante los cuales, de no haberse



Expediente: PAOT-2022-1941-SOT-472
y acumulado PAOT-2023-1715-SOT-526

presentado manifestación de inconformidad o de haberse llevado a cabo esta y no quede sustentada, la alcaldía correspondiente entregará Constancia de Publicitación al solicitante. No obstante, de las documentales consultadas en la Alcaldía Benito Juárez y de lo aportado por la persona denunciada, no se desprende la existencia de dicha cédula.

En este sentido, del reconocimiento de hechos realizado en fecha 05 de diciembre de 2023 se constató un predio delimitado por tapiales de madera, sin observar letrero con datos de la obra, ni publicitación vecinal, al interior se llevaban a cabo actividades de obra nueva consistentes en la construcción de un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura y un semisótano, con un avance aproximado del 80%. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos realizado en fecha 05 de diciembre de 2023.

Al respecto, al predio, le aplica la Norma General de Ordenación número 07 "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio", que en el inciso c, establece que cuando se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueta, siendo que este último podrá tener una altura máxima de 1.80m sobre nivel medio de banqueta. Por lo anterior, de las documentales que obran en el expediente, se tiene que la construcción cuenta con un semisótano con una altura de 1.72 m sobre nivel de banqueta, es decir, el número de niveles se cuenta sobre dicho nivel. -----

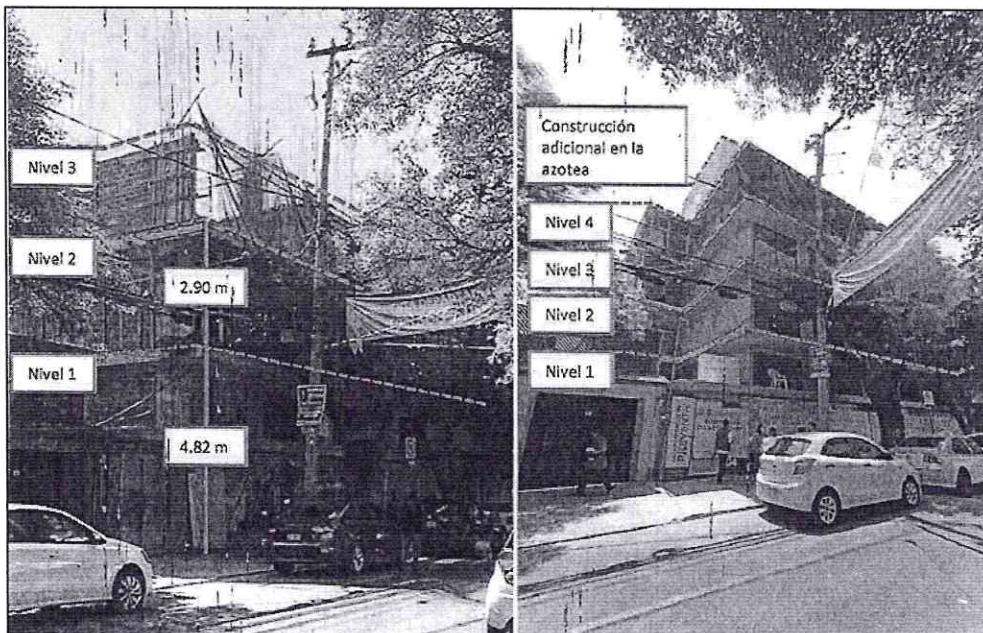
Adicionalmente, le aplica la Norma General de Ordenación número 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles" la cual especifica que las instalaciones permitidas por encima del número de niveles permitidos en la zonificación son proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso de suelo permitido. En este sentido, del sobrevuelo dron de fecha 24 de abril de 2024, se identificaron construcciones adicionales desplantadas



**Expediente: PAOT-2022-1941-SOT-472
y acumulado PAOT-2023-1715-SOT-526**

en la azotea del inmueble, de las cuales no es posible determinar si se encuentran dentro de los supuestos establecidos en la Norma en comento, toda vez que, se desconoce su uso. -----

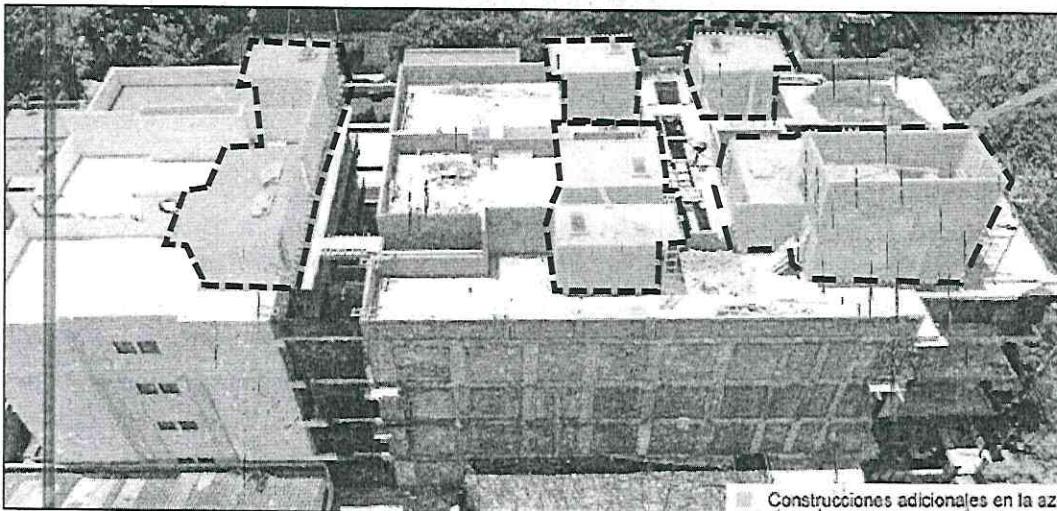
Posteriormente, del ultimo reconocimiento de hechos de fecha 24 de abril del presente año, se observó una construcción con 4 niveles de altura, con sellos de suspensión de actividades impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y se identificó que en el área de azotea cuenta con construcciones adicionales, sin que al momento de la diligencia se haya podido determinar su uso, por lo que no es posible determinar si cuantifica como nivel adicional o se encuentra considerado dentro de los supuestos establecidos en la Norma General de Ordenación número 8. ----



Fuente PAOT: Sobrevuelo dron de fecha 24 de abril del 2024.



Expediente: PAOT-2022-1941-SOT-472
y acumulado PAOT-2023-1715-SOT-526



Fuente PAOT: Sobre vuelo dron de fecha 24 de abril del 2024.

En conclusión, no se constataron actividades de demolición en el predio ubicado en Calle Miguel Ángel número 73, Colonia Santa María Nonoalco, Alcaldía Benito Juárez; únicamente se observaron actividades de obra nueva, consistente en un inmueble de 4 niveles de altura y un semisótano, que en el área de azotea cuenta con diversas construcciones, sin que fuera posible determinar su uso, por lo que no es posible determinar si cuantifica como nivel adicional. Cabe señalar que, del ultimo reconocimiento de hechos, se constató que la obra cuenta con sellos de suspensión de actividades impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México -----

En este sentido, se tiene que las actividades de construcción cuentan con Registro de Manifestación de Construcción folio FABJ-070-21 con vigencia al 06 de octubre de 2024, mismo que se apegó a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez y a lo asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 61299-151GARA20D de fecha 25 de noviembre de 2020. No obstante, de las documentales que obran en el expediente no se cuenta con antecedentes de trámite de la Cédula de Publicitación Vecinal ni de la Licencia de Construcción Especial para las actividades de demolición, previo a la realización de las actividades de construcción de obra nueva. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con Licencia de Construcción Especial para las actividades de demolición y Cédula de Publicitación Vecinal para el predio en cuestión, y en caso de no contar con antecedentes, ejecute las acciones correspondientes en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, toda vez que se llevó a cabo la demolición de un inmueble de 4 niveles y no se tiene antecedentes de la Cedula de Publicitación Vecinal para obra nueva, la cual es un requisito para la procedencia del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----



**Expediente: PAOT-2022-1941-SOT-472
y acumulado PAOT-2023-1715-SOT-526**

Asimismo, corresponde a dicha Dirección General, previo a otorgar autorización de uso y ocupación, asegurarse que la obra cumpla plenamente con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción folio FABJ-070-21, así como con los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -

Por último, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar las razones de hecho y derecho que motivaron la colocación de los sellos de suspensión de actividades en el predio en denunciado, así como, el estado que guarda el procedimiento administrativo. -----

Asimismo, corresponde a dicha Dirección General, considerar los argumentos vertidos en el presente instrumento, a efecto de corroborar que la construcción objeto de denuncia cumpla con el número de niveles permitidos en la zonificación, y que las construcciones desplantadas en el nivel de azotea, se adecuen a los supuestos establecidos en la Norma General de Ordenación número 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", en caso contrario, imponga las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, 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 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 objeto de la denuncia le aplica la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----
2. Se constató la construcción de obra nueva de un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura y un semisótano, que en el área de azotea cuenta con diversas construcciones, sin que fuera posible determinar su uso. No se observaron trabajos de demolición, sin embargo, de la consulta a la página Google Maps y de lo constatado durante los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Entidad, se identificó que entre el año 2020 y 2022, se llevó a cabo la demolición de un inmueble de 4 niveles de altura. -----
3. La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio FABJ-070-21 con vigencia al 06 de octubre de 2024, para la construcción de un inmueble de 4 niveles de altura y un semisótano para 32 viviendas con superficie de desplante 796.80 m² (79.68%), superficie de



**Expediente: PAOT-2022-1941-SOT-472
y acumulado PAOT-2023-1715-SOT-526**

área libre 203.20 m² (20.3%) y una superficie total de construcción de 4,021.60 m² (de los cuales 3,021.60 m² corresponden a la superficie sobre nivel de banqueta y 1,000 m² corresponden a la superficie bajo nivel de banqueta). -----

4. El predio objeto de denuncia se apeg a lo establecido en la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio", toda vez que, el semisótano cuenta con una altura de 1.72 m, por lo que no cuantifica como nivel. Asimismo, de lo constatado durante el último reconocimiento de hechos, en el área de azotea de la obra investigada, se constataron diversas construcciones, sin identificar su uso, por lo que no es posible determinar si se apeg a lo establecido en la Norma General de Ordenación número 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles". -----
5. Corresponde Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con Licencia de Construcción Especial para las actividades de demolición y Cédula de Publicitación Vecinal para el predio en cuestión, y en caso de no contar con antecedentes, ejecute las acciones correspondientes en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, toda vez que se llevó a cabo la demolición de un inmueble de 4 niveles y no se tiene antecedentes de la Cedula de Publicitación Vecinal para obra nueva, la cual es un requisito para la procedencia del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Asimismo, corresponde a dicha Dirección General, previo a otorgar autorización de uso y ocupación, asegurarse que la obra cumpla plenamente con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción folio FABJ-070-21, así como con los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones.-----

6. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar las razones de hecho y derecho que motivaron la colocación de los sellos de suspensión de actividades en el predio en denunciado, así como, el estado que guarda el procedimiento administrativo. -----

Asimismo, corresponde a dicha Dirección General, considerar los argumentos vertidos en el presente instrumento, a efecto de corroborar que la construcción objeto de denuncia cumpla con el número de niveles permitidos en la zonificación, y que las construcciones desplantadas en el nivel de azotea, se adecuen a los supuestos establecidos en la Norma General de Ordenación número 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", en caso contrario, imponga las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----



**Expediente: PAOT-2022-1941-SOT-472
y acumulado PAOT-2023-1715-SOT-526**

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 las personas denunciantes a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos 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 el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, 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. -----