



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1077-SOT-231

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 NOV 2023

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, 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, 1, 3, 4, 51 fracciones I y II y, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1077-SOT-231, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 18 de febrero 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), desarrollo urbano (zonificación: niveles) y ambiental (ruido), en el predio ubicado en calle 1<sup>a</sup> Privada Benito Juárez número 1, colonia Albert, Alcaldía Benito Juárez, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de marzo de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y 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 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 construcción (ampliación), desarrollo urbano (zonificación: niveles) y ambiental (ruido) como es la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas 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), desarrollo urbano (zonificación: niveles) y ambiental (ruido)

Durante las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble de 7 niveles, en donde se realizaron trabajos de ampliación y la habilitación de un Roof Garden sobre el séptimo nivel; posteriormente, se identificó que los trabajos de obra habían concluido y se encontraba habitado; asimismo, se constató que la ampliación de los niveles 7 y 8 ocupan una superficie menor a la del nivel 6, sin que se percibieran emisiones sonoras.

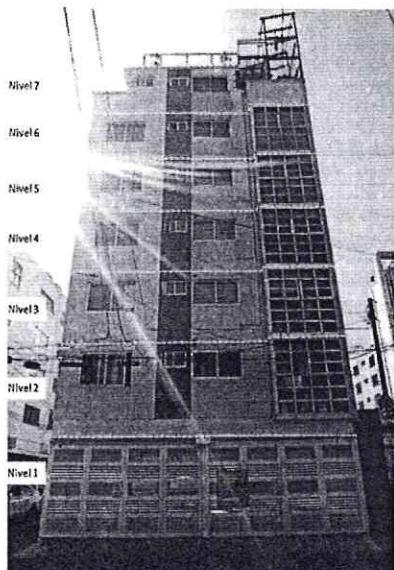


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

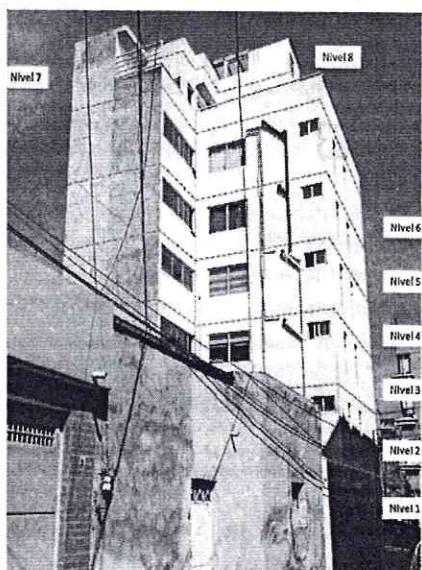
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

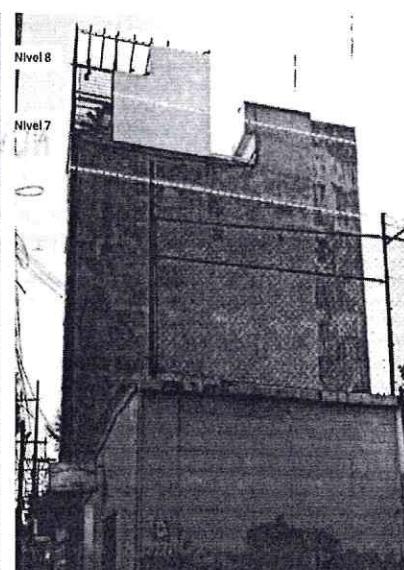
Expediente: PAOT-2022-1077-SOT-231



Fachada Norte



Fachada Sur



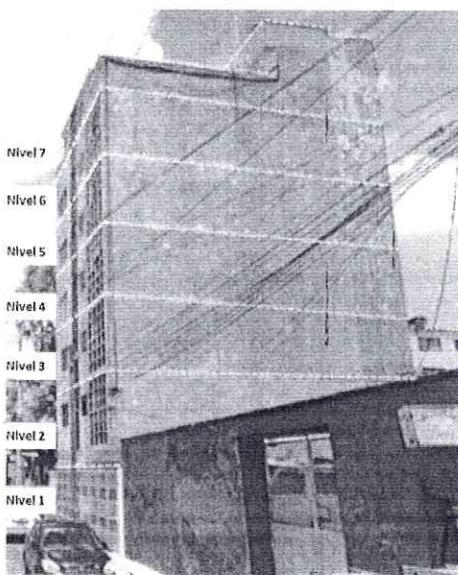
Fachada Poniente

Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fechas 18 de enero de 2023.

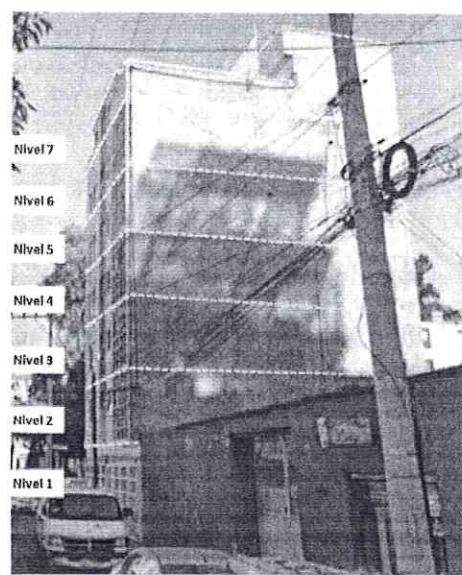
Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio le corresponde la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa).

Por otra parte, es de mencionar que al predio objeto de denuncia no le aplican Normas Generales de Ordenación o Particulares que le permitan la construcción de niveles adicionales a los permitidos por la zonificación aplicable.

No obstante lo anterior, del análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Entidad, de las imágenes obtenidas mediante el programa Google Maps, utilizando la herramienta Street View y de los reconocimientos de hechos realizados, se tiene que en junio de 2019 se desplanta un inmueble preexistente de 7 niveles de altura, manteniéndose en las mismas condiciones hasta marzo de 2021, posteriormente, el inmueble fue modificado, ampliando la superficie del nivel 7 y construyendo un nivel adicional, es decir el nivel 8.



Fuente: Street View de Google Maps, junio de 2019.



Fuente: Street View de Google Maps, marzo de 2021.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 07 de abril de 2022.

Al respecto, a petición de esta Entidad mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0596, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que no cuenta con antecedentes en materia de construcción para el inmueble objeto de denuncia, por lo que mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0608 de fecha 28 de marzo de 2022, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, realizar visita de verificación urgente en materia de construcción. -----

En este sentido, mediante oficios PAOT-05-300/300-03356-2023 y PAOT-05-300/300-7977-2023 de fechas 26 de abril de 2022 y 03 de agosto de 2023 respectivamente, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, realizar acciones de verificación en materia de construcción. Al respecto, mediante oficio DGAJG/DJ/CVA/12512/2023 de fecha 19 de octubre de 2023, dicha Dirección General informó que en fecha 28 de agosto de 2023, ejecutó visita de verificación administrativa con número de expediente CVA/CE/500/2023, por lo que las constancias derivadas de dicha visita fueron remitidas a la Subdirección Calificadora de Infracciones de esa Alcaldía, para la sustanciación del procedimiento administrativo. -----

Por otro lado, a petición de esta Entidad mediante oficio DUGIRPC/1043/2023, la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez, informó que personal adscrito a la Jefatura de Unidad Departamental Técnica de esa Unidad Administrativa, acudió el 17 de agosto de 2023 al inmueble de referencia, a fin de evaluar el estado del inmueble, constatando que en el área de roof garden del departamento 501, se realizaron modificaciones para techar la zona; así como, la instalación de una escalera metálica de caracol con cubierta de cristales empotrados y soportados en los pretilles de la construcción original, lo que ocasionó que la red de gas natural quede al interior de la vivienda, contraviniendo la Norma Oficial Mexicana NOM-002-SECRE-2010 en instalaciones de aprovechamiento de gas natural. -----

Derivado de lo anterior, dicha Dirección emitió Opinión Técnica número DUGIRPC/SPC/UDTPC/0375/2023, a través de la cual determinó que el estado del inmueble se cataloga como de riesgo medio; por lo que, a fin de descartar que la remodelación representa un peligro a la estructura, esa Unidad Administrativa considera que deberá realizarse un dictamen técnico de estabilidad estructural emitido por un Corresponsable en Seguridad Estructural, y mediante oficio DUGIRPC/1041/2023 solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa de esa Alcaldía, realice la visita de verificación correspondiente. -----

En conclusión, el inmueble de interés fue modificado con la ampliación de la superficie del nivel 7 y construyendo un nivel adicional, es decir un octavo nivel; mismos que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, conforme a lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Asimismo, dicho inmueble rebasa la altura permitida conforme al Programa



Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, toda vez que únicamente se permiten 4 niveles máximos de altura, sin que existan potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales.

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, considerar ante una solicitud del propietario de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su emisión hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Por último, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente CVA/CE/500/2023, considerando, los argumentos vertidos en la presente Resolución; y de ser el caso iniciar la visita de verificación, solicitada mediante oficio DUGIRPC/1041/2023 por la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de esa Alcaldía, toda vez que, determinó que el estado del inmueble se cataloga de riesgo medio derivado de los trabajos de ampliación de un roof garden propiedad del departamento 501, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, valorando en su procedimiento la demolición de la estructura que genera riesgo. -----

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. De las visitas de reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble de 7 niveles, en donde se realizaron trabajos de ampliación y la habilitación de un Roof Garden sobre el séptimo nivel; posteriormente, se identificó que los trabajos de obra concluyeron y se encontraba habitado; constatando que los niveles 7 y 8 ocupan una superficie menor a la del nivel 6, sin que se percibieran emisiones sonoras. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, al inmueble denunciado le corresponde la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Z lo que indique la zonificación del Programa), sin que existan potenciadores que le permitan el incremento del número de niveles. -----
3. Del análisis multitemporal de las imágenes obtenidas en el programa Google Maps, se identificó que en marzo de 2021 en el predio se desplantaba un inmueble preexistente de 7 niveles de altura, el cual fue modificado, ampliando la superficie del nivel 7 y construyendo un nivel adicional, es decir, un nivel 8; mismo que no contó con Registro de Manifestación de Construcción, conforme a lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y rebasa la altura permitida conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----
4. La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, no cuenta con antecedentes en materia de construcción, por lo que mediante oficio ABJ/DGODSU/2022/0608, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, realizar la visita de verificación vigente. -----
5. La Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez, emitió Opinión Técnica número DUGIRPC/SPC/UDTPC/0375/2023, a través de la cual determinó que el estado del inmueble se cataloga de riesgo medio por la ampliación del departamento 501; por lo que, a fin de descartar que la remodelación representa un peligro a la estructura, esa Unidad Administrativa considera que deberá realizarse un dictamen técnico de estabilidad estructural



Expediente: PAOT-2022-1077-SOT-231

emitido por un Corresponsable en Seguridad Estructural, y mediante oficio DUGIRPC/1041/2023 solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa de esa Alcaldía, realice la visita de verificación correspondiente.

6. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, considerar ante una solicitud del propietario de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su emisión hasta en tanto cumpla la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.
7. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente CVA/CE/500/2023, considerando, los argumentos vertidos en la presente Resolución; y de ser el caso iniciar la visita de verificación, solicitada mediante oficio DUGIRPC/1041/2023 por la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de esa Alcaldía, toda vez que, determinó que el estado del inmueble se cataloga de riesgo medio derivado de los trabajos de ampliación de un roof garden propiedad del departamento 501, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, valorando en su procedimiento la demolición de la estructura que genera riesgo.

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:

----- 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 Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, ambas 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, Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial "B", en suplencia por ausencia temporal de la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracciones IV y X, 15 Bis 4 fracción X, 15 Bis 6 y 15 Bis 9 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 2 fracción XXXVI, 4, 51 fracción XXII y 56 de su Reglamento.

RMGG/BOP

