



Expediente: PAOT-2021-6154-SOT-1353

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**28 FEB 2023**

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 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2021-6154-SOT-1353**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ---

**ANTECEDENTES**

Con fecha 23 de noviembre de 2021, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación), por los trabajos de obra que se realizan en calle Sevilla número 815, colonia Portales Sur, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de diciembre de 2021. ---

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y las 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 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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**

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. ---

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -

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



Expediente: PAOT-2021-6154-SOT-1353

1) **En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación).**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez**, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/20/A** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre y Densidad Alta: una vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). -----

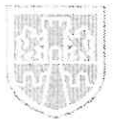
Adicionalmente, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se establece que para **construir**, ampliar, reparar o **modificar una obra**, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de **registrar la Manifestación de Construcción** correspondiente. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 10 de marzo de 2022 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se observó una edificación preexistente y habitada, conformada por tres cuerpos constructivos, cada uno de tres niveles y semisótano. Desde la vía pública, no se constataron trabajos de ampliación recientes o en ejecución, tampoco se observaron trabajadores de obra o material de construcción. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito recibido vía electrónica en esta Subprocuraduría en fecha 17 de marzo de 2022, una persona que se ostentó como administrador del inmueble investigado, manifestó que el inmueble se conforma de viviendas unifamiliares habitadas, en las cuales no se han realizado trabajos de modificación y/o ampliación. Del mismo modo, refirió que en las áreas comunes del inmueble tampoco se han realizado trabajos de modificación y/o ampliación. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el predio objeto de denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, remitió copia simple de los siguientes documentos: -----

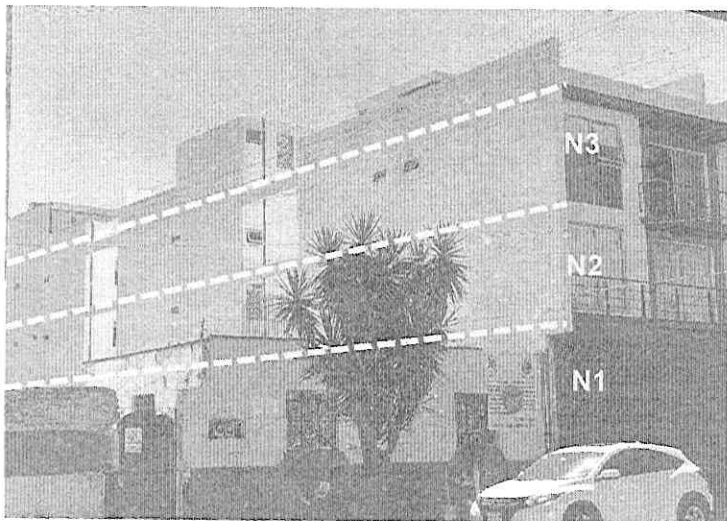
- 1 Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0048-19, de fecha 20 de mayo de 2019, con vigencia al 20 de mayo de 2022, para un proyecto de obra nueva de 3 niveles y semisótano, para 16 viviendas, con una superficie de construcción total sobre nivel de banqueteta (s.n.b.) de 1,257.72 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 105.31 m<sup>2</sup> (20.06%), 419.69 m<sup>2</sup> de superficie de desplante (79.94%), y altura máxima sobre nivel de banqueteta de 10.8 m. -----
- 2 Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio 0019, de fecha 14 de enero de 2019. -----
- 3 Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 41692-151ABRO18, de fecha 30 de julio de 2018, el cual le otorga la zonificación **H/3/20/A** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda por cada 33.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). -----
- 4 Planos Arquitectónicos, con sello de recepción de fecha 20 de mayo de 2019. -----
- 5 Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, con sello de registro de fecha 20 de mayo de 2019. -----



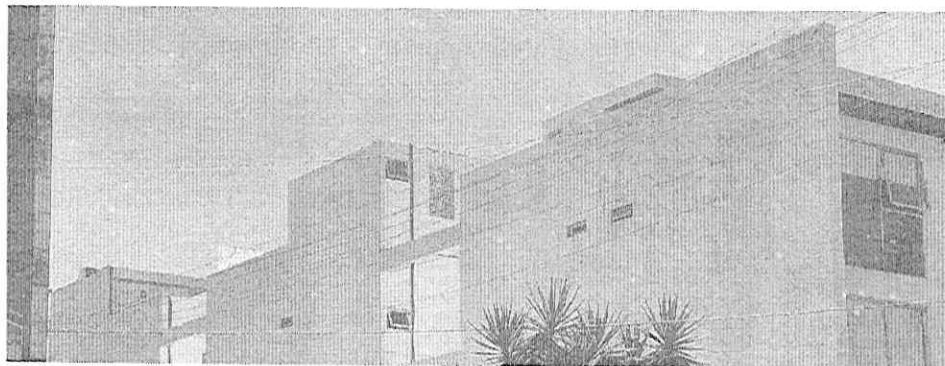
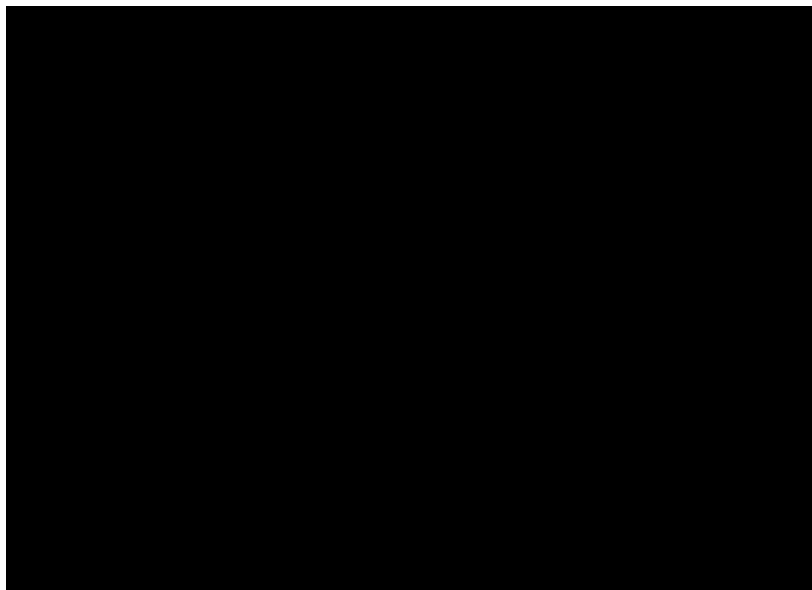
Expediente: PAOT-2021-6154-SOT-1353

Posteriormente, se solicitó a la Dirección General citada en el párrafo inmediato anterior, informar si para el predio denunciado cuenta con Aviso de terminación de obra y Autorización de uso y ocupación; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Cabe mencionar que, derivado de una revisión a los planos arquitectónicos aportados por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, y con base en la evidencia fotográfica obtenida durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se advierte que para el último nivel [azotea] del inmueble investigado, el **proyecto constructivo no corresponde con la obra ejecutada**, tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



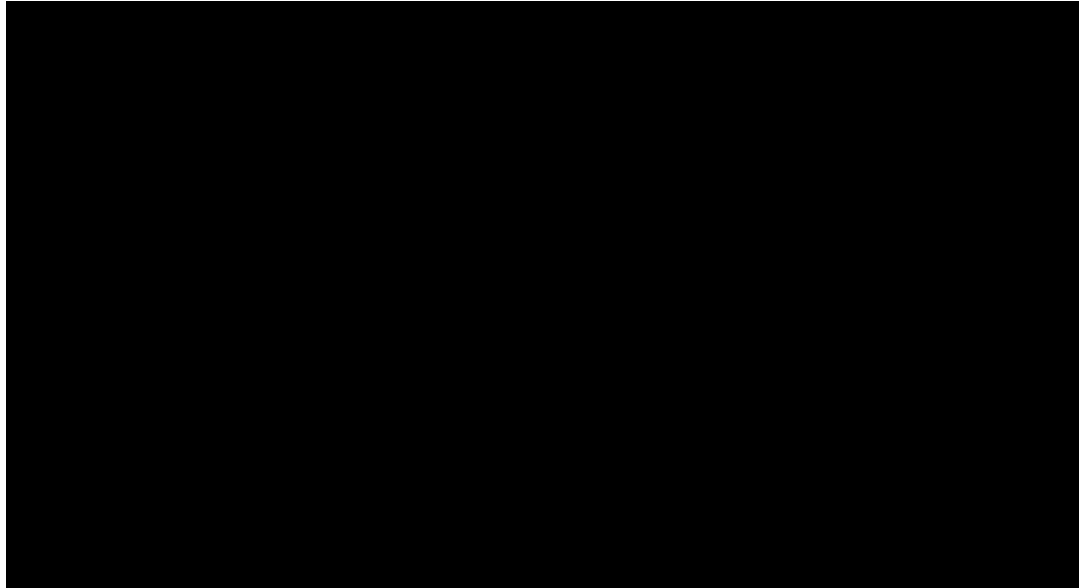
Reconocimiento de Hechos PAOT  
10 de marzo de 2022



Reconocimiento de Hechos PAOT  
10 de marzo de 2022



Expediente: PAOT-2021-6154-SOT-1353



Adicionalmente, a efecto de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta con la herramienta de Google, constatando la existencia de la página web <https://www.departamentosycasas.com.mx/sevilla-815>, en la que se advierte que en el inmueble objeto de investigación los departamentos tipo PH cuentan con roof garden privado.

## NUESTROS DEPARTAMENTOS

DESCARGAR EL BROCHURE

16 DEPTOS de 60 A 87 m<sup>2</sup>  
Col. Portales | Desde \$4,519,278\*  
\*Precio sujeto a disponibilidad

125m<sup>2</sup>

- ◊ Estancia
- ◊ Comedor
- ◊ Cocina
- ◊ Recámara Principal
- ◊ Baño Principal
- ◊ Recámara Secundaria
- ◊ 1 Baño Completo
- ◊ Balcón
- ◊ Cuarto de Lavado
- ◊ Roof Garden

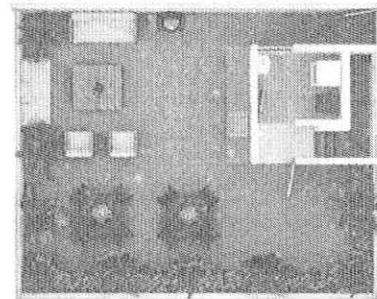
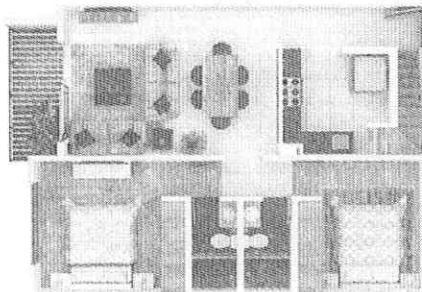
Visualizar en planta



> Tipo 1

> Tipo 2

> Tipo PH



lw

Handwritten signature and initials



Expediente: PAOT-2021-6154-SOT-1353

En razón de 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, respecto a las diferencias entre el proyecto constructivo registrado y la obra ejecutada en el predio motivo de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Por otra parte, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al cumplimiento de la **Norma General de Ordenación número 8**, respecto de las instalaciones permitidas por encima del número de niveles del proyecto constructivo ejecutado en el predio investigado; e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables. En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Verificación administrativa de ese Instituto, informó que en fecha 26 de mayo de 2022, ejecutó visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano en el inmueble en denuncia.-----

Posteriormente, en fecha 15 de noviembre de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó otro reconocimiento de hechos, constatando que en la azotea del segundo cuerpo constructivo se realizaron trabajos de obra recientes, consistentes en el levantamiento de muros a base de block. Durante la diligencia no se observaron trabajadores ni actividades constructivas en ejecución. -----

En conclusión, al predio ubicado en calle Sevilla número 815, colonia Portales Sur, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre y Densidad Alta: una vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), y contó con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0048-19, para un proyecto de obra nueva de 3 niveles y semisótano; sin embargo, de las constancias que integran el expediente, se advierte que el inmueble cuenta con roof garden privados en el nivel azotea, aunado a que durante los reconocimientos de hechos se constató que en la azotea del inmueble se llevaron a cabo trabajos constructivos de levantamiento de muros, por lo que el último nivel [azotea] no corresponde al proyecto arquitectónico registrado. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, respecto a las diferencias entre el proyecto constructivo registrado y a la obra ejecutada en el predio motivo de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación administrativa relacionado con el inmueble objeto de denuncia, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes; enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el predio denunciado cuenta con Aviso de terminación de obra y Autorización de uso y ocupación; en caso contrario, considerar ante la presentación del aviso de terminación de obra para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización de uso y ocupación, de conformidad con lo establecido en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

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



Expediente: PAOT-2021-6154-SOT-1353

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 ubicado en calle Sevilla número 815, colonia Portales Sur, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/A** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre y Densidad Alta: una vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). -----
2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el lugar objeto de investigación se constató una edificación preexistente y habitada, conformada por tres cuerpos constructivos, cada uno de tres niveles y semisótano. Se observaron trabajos recientes de levantamiento de muros en el segundo cuerpo constructivo; sin embargo, no se observaron trabajadores de obra ni actividades constructivas en ejecución. -----
3. El predio investigado contó con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0048-19, para un proyecto de 3 niveles y semisótano, para 16 viviendas. -----
4. Derivado de una revisión a los planos arquitectónicos aportados por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, y con base en la evidencia fotográfica obtenida durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se advierte que para el último nivel [azotea] del inmueble investigado, **el proyecto constructivo no corresponde con la obra ejecutada.** -----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, respecto a las diferencias entre el proyecto constructivo registrado y a la obra ejecutada en el predio motivo de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación administrativa relacionado con el inmueble objeto de denuncia, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes; enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el predio denunciado cuenta con Aviso de terminación de obra y Autorización de uso y ocupación; en caso contrario, considerar ante la presentación del aviso de terminación de obra para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización de uso y ocupación, de conformidad con lo establecido en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

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



Expediente: PAOT-2021-6154-SOT-1353

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: -----

----- **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 y 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, así como al 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. -----

JANC/ACH/SEBC

