



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE
LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3662-SOT-807

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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-2021-3662-SOT-807, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de agosto 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación), en el predio ubicado en el predio ubicado en Calle Puente la Morena número 95, interior 505, Colonia San Pedro de los Pinos, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación 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 85 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, a través de los cuales 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: niveles) y construcción (ampliación), como son: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3662-SOT-807

de Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México. -----

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

En materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), dispone en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

Ahora bien, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que los documentos públicos idóneos para la acreditación del Uso del Suelo y/o reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, son en su caso, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos o el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.-----

Por otra parte, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), prevé que 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 y ostentar un letrero en lugar visible de los datos de identificación del proyecto constructivo.-----

Ahora bien, en el caso particular de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez y 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 aplica la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m² de la superficie del predio). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, se constó la existencia de un inmueble con frentes sobre la Calle Puente la Morena y Calle 11 de abril, conformado por siete niveles de altura y un semisótano, habitados y completamente ejecutados. No se identificaron trabajos de obra, ni indicio que presuma su ejecución. -----

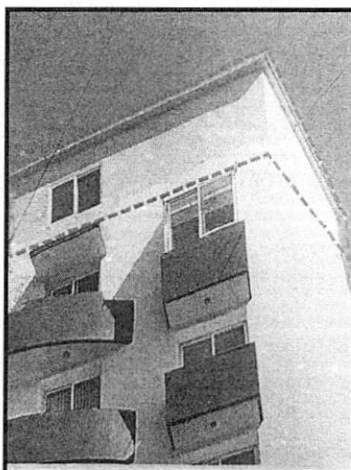


Imagen: Inmueble con siete niveles y semisótano; el séptimo nivel con desplante en aproximadamente 25 m². No se identificaron trabajos de obra, ni indicio que presuma su ejecución.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico folio PAOT-2022-71-DEDPOT-71, de fecha 15 de marzo de 2022, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se determinó lo siguiente: -----

"(...) Para el predio localizado en Calle Puente de la Morena número 91, Colonia San Pedro de los Pinos, Alcaldía Benito Juárez, con cuentas catastrales 038_156_04 y 038_156_10, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, Densidad Media = Una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total de terreno, con una superficie que no sea menor a 60 m² de área privativa, sin incluir el área correspondiente a estacionamientos e indivisos), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 6 de mayo de 2005.
2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 01 de diciembre de 2021, se identificó un inmueble de 7 niveles de altura con semisótano.
3. Del análisis espacio temporal se identificó que, respecto del análisis de las imágenes de vistas de calle comprendidas de los años 2009 a 2020 con las que cuenta el programa Google Maps, desde el año 2009 el edificio estaba completamente construido con 6 niveles de altura y un semisótano. En el año 2014 se construyó un nivel adicional en la parte norte de la azotea, el cual fue desmantelado en su totalidad en el año 2019. Además, otro cuerpo constructivo se edificó en la parte sur poniente de la azotea, en el año 2014, mismo del que se desmanteló la cubierta parcialmente en el año 2019 y luego completamente construido durante el reconocimiento de hechos de fecha 14 de diciembre de 2021, para quedar el edificio con un total de 7 niveles de altura y un semisótano. De lo anterior se puede resumir que el edificio de referencia contaba con un semisótano y 6 niveles de altura preexistentes desde el año 2009, construyéndose un nivel adicional que construye un nivel 7 en el año 2014, el cual se observó completamente construido durante el reconocimiento de hechos de fecha 14 de diciembre de 2021.
4. De conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación: 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), 03 Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H), 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, 07 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, 09 Subdivisión de predios, 11 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3662-SOT-807

literales, 13 Locales de uso distinto al habitacional en zonificación habitacional (H), 17 Vía pública y estacionamientos subterráneos, 18 Ampliación de construcciones existentes y 19 Estudio de impacto urbano.

5. Le aplican las Normas de Ordenación Particular para: Estacionamientos, Mejoramiento de áreas verdes, Superficie mínima por vivienda y Daños a terceros en predios colindantes a obras por ejecutar con Manifestación de Construcción Tipo B y C, Licencias de Construcción Especial y conforme al Art. 237 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (...). -----

Aunado a lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-2248-2021, en fecha 07 de octubre de 2021, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o director responsable de la obra 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 hechos objeto de investigación, sin que haya ejercido su derecho dando respuesta al requerimiento de esta Entidad.-----

Al respecto, 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 el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 07 niveles de altura en el predio objeto de denuncia. -----

Por otra parte, mediante los oficios PAOT-05-300/300-3583-2021 y PAOT-05-300/300-5585-2022 de fechas 05 de noviembre de 2021 y 24 de junio de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (ampliación) investigadas, y en su caso, hacer de conocimiento a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de instrumentar el procedimiento de verificación respectivo e imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----

En respuesta a lo anterior, en primera instancia mediante el oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0632 de fecha 30 de marzo de 2022, el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, informó que de la búsqueda en los registros de trámite de esa Dirección, no existió Registro de Manifestación de Construcción en su modalidad de Ampliación y/o Aviso de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción vigente que avale trabajos de obra civil que se pudieran estar llevando a cabo en el predio investigado.-----

Aunado a lo anterior, hizo de conocimiento que mediante el oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0631 de fecha 30 de marzo de 2022, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, con la finalidad de solicitar al área correspondiente una visita de verificación y con ello dar seguimiento a lo solicitado.-----

Adicionalmente, mediante el oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/1199, de fecha 30 de junio de 2022, el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, informó que, de los registros de trámite de esa Dirección, se desprendió la existencia de Registro de Manifestación de Obra Tipo B folio FBJ-0331-04, sin embargo, manifestó la imposibilidad técnica y jurídica para proporcionar dicha información a esta Subprocuraduría, derivado del daño sufrido en el archivo de concentración de esa Alcaldía. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el inmueble investigado de siete niveles de altura y semisótano, es un inmueble preexistente desde 2014, el cual ha



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3662-SOT-807

sufrido modificaciones físicas en el 7º nivel entre 2014 y 2019, situación que no se apega a la zonificación aplicable (H/3/20/M), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez.-

En razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y resolverlo conforme a derecho, a efecto de hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez.-----

La Dirección de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, informó que sus registros se desprende la existencia de Registro de Manifestación de Obra Tipo B folio FBJ-0331-04, no obstante, manifestó la imposibilidad técnica y jurídica para proporcionar dicha información a esta Subprocuraduría, derivado del daño sufrido en el archivo de concentración de esa Alcaldía. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, sustanciar el procedimiento solicitado por la Dirección de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, mediante el oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0631 de fecha 30 de marzo de 2022 y resolverlo conforme a derecho, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 Calle Puente la Morena número 95, Colonia San Pedro de los Pinos, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, le corresponde la zonificación la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m2 de la superficie del predio). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de siete niveles de altura en el lugar. -----

2. De las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el inmueble investigado de siete niveles de altura y semisótano, es un inmueble preexistente desde 2014, el cual ha sufrido modificaciones físicas en el 7º nivel entre 2014 y 2019, situación que no se apega a la zonificación aplicable (H/3/20/M), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez.-----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y resolverlo conforme a derecho, a efecto de hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3662-SOT-807

4. La Dirección de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, informó que sus registros se desprende la existencia de Registro de Manifestación de Obra Tipo B folio FBJ-0331-04, no obstante, manifestó la imposibilidad técnica y jurídica para proporcionar dicha información a esta Subprocuraduría, derivado del daño sufrido en el archivo de concentración de esa Alcaldía. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, sustanciar el procedimiento solicitado por la Dirección de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, mediante el oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0631 de fecha 30 de marzo de 2022 y resolverlo conforme a derecho, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para 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 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: -----

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, 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. -----

JUN/EBP/ELG