



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3432-SOT-763

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-2021-3432-SOT-763, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de julio 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, respecto a posibles incumplimientos en materia de construcción (ampliación), en el predio ubicado en Calle Estafetas número 55, interior 203, Colonia Postal, Alcaldía Benito Juárez, con motivo de la construcción de un balcón en el cubo de escalera; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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 la materia de construcción (ampliación), como son: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3432-SOT-763

Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México.

Adicionalmente derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se detectó una posible transgresión a la materia de desarrollo urbano (zonificación), razón por la que se realizó el estudio correspondiente por parte de esta Entidad, 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 este sentido, de los hechos investigados las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

En materia 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.

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 al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33 m² de la superficie del predio).

Durante un primer reconocimiento de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, se constó la existencia de un inmueble conformado por cuatro niveles de altura y semisótano, completamente edificado y habitado; el cuarto nivel edificado a base de materiales semipermanentes, consistente en dos elementos constructivos independientes con techumbre en cada uno de los casos, cabe mencionar que al momento de la diligencia no se obtuvo acceso al interior marcado con



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3432-SOT-763

el número interior 203, por lo que no se constató la instalación del balcón objeto de la denuncia que nos ocupa.



Nivel cuarto: dos elementos constructivos independientes, con techumbre en cada uno de los casos



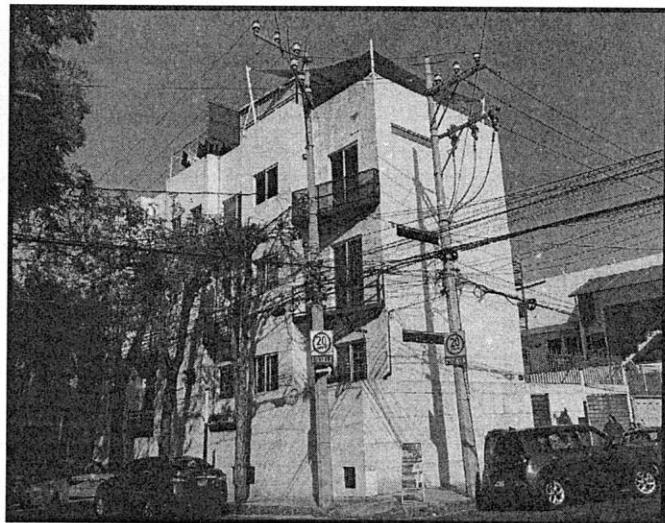
Imagen: inmueble de cuatro niveles y semisótano; el cuarto nivel a base de dos elementos constructivos independientes con techumbre en cada uno de los casos.

Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 17 de noviembre de 2021.

Ahora bien, de un reconocimiento de hechos realizado con posterioridad, se identificó que el cuarto nivel consta de una estructura con una techumbre; no se obtuvo acceso al interior marcado con el número 203, por lo que no se constató la instalación del balcón objeto de la denuncia que nos ocupa. De lo anterior, se desprende que ese nivel fue modificado, al retirar una de las dos estructuras identificadas con anterioridad ----



Nivel cuarto: elemento constructivo, con techumbre.



Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 17 de enero de 2023



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3432-SOT-763

Por otra parte, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que los hechos que motivaron la denuncia que nos ocupa, refieren la construcción de un balcón al interior del departamento 203, mismo que no fue identificado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, al no obtener el acceso al lugar, sin embargo se cuenta con placas fotográficas aportadas en la investigación, con el objeto de identificar dichos trabajos. -----

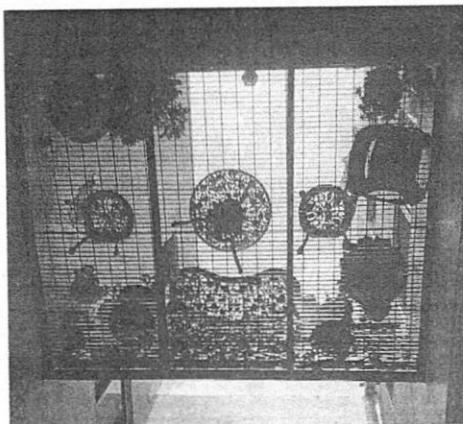


Imagen: construcción de balcón objeto de denuncia

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-2284-2021, 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. -----

Al respecto, mediante escrito de fecha 25 de noviembre de 2021, una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación, compareció ante esta Entidad, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de los siguientes documentales: -----

1. Contrato privado de compra-venta con reserva de dominio, en el que la promovente funge como compradora. -----
2. Escritura pública número 92,163, emitida en fecha 22 de enero de 2015, por parte del Titular de la Notaría Pública número 110 del entonces Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en la que se celebra la constitución del régimen de propiedad en condominio del inmueble objeto de denuncia. ----
3. Registro de Manifestación de Construcción con folio FBJ-0010-14, con número RBJB-0010-14 y vigencia del 10 de enero de 2014 al 10 de enero de 2017, tramitado ante la hoy Alcaldía Benito Juárez, para la construcción de 9 viviendas en 3 niveles, con una superficie de construcción de 951.32 m². -----
4. Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0997, tramitada ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la hoy Alcaldía Benito Juárez. -----
5. Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo folio 83856-151CEJA14, emitido en fecha 03 de noviembre de 2014, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3432-SOT-763

6. Memoria arquitectónica del conjunto habitacional relacionado con el predio objeto de investigado. ----
7. Planos arquitectónicos identificados con las claves A.02, A.03, A.04, A.05, A.07, A.10, A.11, A.12, IE.05, IE.06, IE.05, IE.06, IG.05, IG.06, IH.05, IH.07, IS.05, SA.06 y SA.04, presuntamente relacionados con el predio objeto de investigado.-----

En virtud de lo anterior, al no haberse constatado los hechos que motivaron la presentación de la denuncia que nos ocupa, consistentes en la ampliación de un balcón en el interior del inmueble, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-46-2022 de fecha 10 de enero de 2022, a la persona denunciante, aportar pruebas que estimara pertinentes en la investigación y/o señalar fecha y hora a efecto de proporcionar acceso al personal adscrito a esta Entidad en el interior del inmueble denunciado, con el objeto de que el personal de esta Subprocuraduría recabe elementos que permitan identificar los hechos que motivaron su denuncia y tener elementos que permitan identificar el cumplimiento a la Normatividad aplicable, lo anterior de conformidad con el artículo 90 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

En respuesta a lo anterior, mediante correo electrónico de fecha 25 de enero de 2022, la persona denunciante en el expediente que nos ocupa, realizó diversas manifestaciones, sin atender el requerimiento planteado por esta Entidad. -----

No obstante lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-3579-2021 de fecha 05 de noviembre de 2021 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.-----

Al respecto, mediante el oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0588 de fecha 28 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 localizó registro de Manifestación de Construcción en su modalidad de Ampliación y/o Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción especial o cualquier otro documento vigente que avale trabajos de obra civil para ampliación en el inmueble que nos ocupa.-----

Aunado a lo anterior, hizo de conocimiento que esa Dirección, solicitó mediante el oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0587 de fecha 28 de marzo de 2022, 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.-----

En virtud de lo anterior, de las constancias que obran en el expediente que no ocupa, se desprende que el cuerpo constructivo localizado en el inmueble ubicado en Calle Estafetas número 55, Colonia Postal, Alcaldía Benito Juárez, corresponde a una edificación preexistente, la cual cuenta con una reciente ampliación de un cuarto nivel, a base de un elemento constructivo con materiales semipermanentes y techumbre. Asimismo, una presunta colocación de un balcón en el departamento 203; sin contar con Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial que ampare su ejecución.



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3432-SOT-763

En tal razón, 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/2022/0587 de fecha 28 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 Estafetas número 55, Colonia Postal, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, le corresponde la zonificación la zonificación H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33 m² de la superficie del predio), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. -----
2. El cuerpo constructivo localizado en el inmueble ubicado en Calle Estafetas número 55, Colonia Postal, Alcaldía Benito Juárez, corresponde a una edificación preexistente, la cual cuenta con una reciente ampliación de un cuarto nivel, a base de un elemento constructivo con materiales semipermanentes y techumbre. Asimismo, una presunta colocación de un balcón en el departamento 203. -----
3. La Dirección de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción en su modalidad de Ampliación y/o Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción especial o cualquier otro documento vigente que avale trabajos de obra civil para ampliación en el inmueble objeto de denuncia, por lo que la ampliación del cuarto nivel, así como la colocación del balcón contraviene el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. 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/2022/0587 de fecha 28 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 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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3432-SOT-763

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, así como 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.

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13321
Página 7 de 7