



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3764-SOT-825

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 MAR 2022**

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, 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-3764-SOT-825, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 6 de agosto de 2021, se remitió a esta Subprocuraduría por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021, a través de 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (construcción y protección civil), por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Monte Albán número 590, Colonia Letrán Valle, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, así como de verificación y/o a comparecer al responsable de los hechos objeto de denuncia y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4 fracción XIII, 25 fracciones I, 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.

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México los días 20 de marzo, 01, 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, 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (construcción y protección civil), como lo es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de



Expediente: PAOT-2021-3764-SOT-825

Construcciones así como sus Normas Técnicas Complementarias las anteriores para la Ciudad de México.

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

**1. En materia de desarrollo urbano (zonificación).**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).

Durante el reconocimiento de hechos realizado el día 16 de noviembre de 2021 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles con semisótano, en etapa de obra blanca, en cuyo interior se constataron trabajos consistentes en la implementación de acabados.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Director Responsable de Obra, y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito ingresado en esta Procuraduría el día 22 de noviembre de 2021, una persona quien se ostentó como propietaria del predio de mérito, realizó diversas manifestaciones y proporcionó en copia simple, entre otras, las siguientes documentales:

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 40092-151IZRO18 con fecha de expedición el 10 de julio de 2018, el cual contiene inscrita la zonificación antes descrita, para la construcción de 3 niveles en una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 314.25 m<sup>2</sup>, desplantado en 104.74 m<sup>2</sup> (80.00%) y 26.18 m<sup>2</sup> de área libre (20.00%).

Al respecto, es importante señalar que se encuentra publicado el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 27008-151IZRO19 con fecha de expedición el 5 de julio de 2019, en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual contiene inscrita la zonificación antes descrita.

| Zonificación                 | Superficie del predio  | Superficie de desplante           | Área libre                        | Construcción MÁX - S.N.B. | Número de Niveles | Número de viviendas |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------|
| H/3/20/B                     | 132.00 m <sup>2</sup>  | 105.60 m <sup>2</sup><br>(80.00%) | 26.40 m <sup>2</sup><br>(20.00 %) | 316.80 m <sup>2</sup>     | 3                 | 1                   |
| CUZUS<br>27008-<br>151IZRO19 | 130.936 m <sup>2</sup> | 104.74 m <sup>2</sup><br>(80.00%) | 26.18 m <sup>2</sup><br>(20.00 %) | 314.24 m <sup>2</sup>     | 3                 | 1                   |

Ahora bien, en materia de desarrollo urbano (zonificación) derivado de los reconocimientos de hechos y del análisis realizado a las documentales que integran el expediente, se concluye que el predio de mérito



Expediente: PAOT-2021-3764-SOT-825

cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 27008-151IZRO19 con fecha de expedición el 5 de julio de 2019, el cual certifica la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, por lo que al momento de la emisión de la presente resolución no se advierten incumplimientos a la zonificación aplicable. -----

## 2. En materia de construcción

### 2.1. Obra nueva.

Al respecto, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en Áreas de Conservación Patrimonial sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano. --

Adicionalmente, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la 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 de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Por otra parte, el artículo 54 de dicho reglamento, establece el tiempo de vigencia de los registros de manifestación de construcción, en ese sentido se otorga un año para edificaciones con superficie hasta de 300.00 m<sup>2</sup>, **dos años para la edificación de obras con superficie mayor a 300 m<sup>2</sup> y hasta 1,000 m<sup>2</sup>,** tres años, para la edificación de obras con superficie mayor a 1,000 m<sup>2</sup>. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado el día 16 de noviembre de 2021 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles con semisótano, en etapa de obra blanca, en cuyo interior se constataron trabajos consistentes en la implementación de acabados. Al momento de la diligencia no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Director Responsable de Obra, y/o Encargado de la Obra del inmueble 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 trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito ingresado en esta Procuraduría el día 22 de noviembre de 2021, una persona quien se ostentó como propietaria del predio de mérito, realizó diversas manifestaciones y proporcionó en copia simple, entre otras, las siguientes documentales: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1363, de fecha 28 de junio de 2018. -----
- Manifestación de Construcción Tipo B folio FABJ-0125-19 con vigencia al 25 de septiembre de 2021, en la cual se registró la construcción de 1 vivienda en 3 niveles distribuidos en 314.24 m<sup>2</sup> de construcción sobre nivel de banqueta, con una superficie de área libre de 28.46 m<sup>2</sup> (21.75 %). -----



Expediente: PAOT-2021-3764-SOT-825

- Memoria descriptiva y Responsiva del proyecto arquitectónico. -----
- 7 Planos arquitectónicos del proyecto ejecutado. -----
- Memoria de protección a colindancias. -----
- Programa interno de protección civil. -----

Por su parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/NA/2021/0211 de fecha 4 de noviembre de 2021, corroboró la existencia de dichas documentales, las cuales coinciden en todas sus partes. -----

Al respecto del análisis de las documentales antes citadas se desprende lo siguiente: -----

| Documento                    | Superficie del predio  | Superficie de desplante           | Área libre                        | Construcción MÁX - S.N.B. | Número de Niveles | Número de viviendas |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------|
| CUZUS<br>27008-<br>151IZRO19 | 130.936 m <sup>2</sup> | 104.74 m <sup>2</sup><br>(80.00%) | 26.18 m <sup>2</sup><br>(20.00 %) | 314.24 m <sup>2</sup>     | 3                 | 1                   |
| RMC<br>FABJ-0125-19          | 130.936 m <sup>2</sup> | 102.48 m <sup>2</sup><br>(78.25%) | 28.46 m <sup>2</sup><br>(21.75 %) | 314.24 m <sup>2</sup>     | 3                 | 1                   |

Por lo anterior, se concluye que los trabajos de construcción ejecutados en el predio objeto de denuncia cuentan con la Manifestación de Construcción tipo "B" número FABJ-0125-19, para un proyecto consistente en la edificación la construcción de 1 vivienda en 3 niveles distribuidos en 314.24 m<sup>2</sup> de construcción sobre nivel de banqueta, edificación que se adecua a la zonificación aplicable H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), la Manifestación de Construcción en comento no se encuentra vigente conforme al artículo 54 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

En tal virtud, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, de corroborar si se trató la prórroga de la Manifestación de Construcción tipo "B" número FABJ-0125-19 y en su caso solicitar a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, instrumentar visita de verificación a fin de que la obra objeto de denuncia cuente con Prorroga de la Manifestación de Construcción, conforme al artículo 54 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

## 2.2.- Protección civil.

Al respecto, el punto 16.3.1 Necesidad de Evaluación de las Normas Técnicas Complementarias para la Revisión de la Seguridad Estructural de las Edificaciones del Reglamento citado, establece que "(...) Se deberá revisar la seguridad estructural de una **edificación cuando se tengan indicios de que ha sufrido algún daño**, presente problemas de servicio o de durabilidad, **vaya a sufrir alguna modificación, cambiar su uso o bien, cuando se requiera verificar el cumplimiento del nivel de seguridad (...)". -----**

Asimismo, 16.4 Determinación de la necesidad de rehabilitar de dichas Normas Técnicas, refiere en el punto 16.4.2 Daño mayor "(...) se presentan daños estructurales moderados o de mayor nivel, o se



Expediente: PAOT-2021-3764-SOT-825

*detectan situaciones que pongan en peligro la estabilidad de la estructura, deberá elaborarse un proyecto de rehabilitación que considere, no solo la reparación de los elementos dañados, sino la modificación de la capacidad de toda la estructura (...)".*

Ahora bien, el día 4 de octubre de 2021, la persona denunciante dentro del expediente citado al rubro, ingresó escrito en el cual realizó diversas manifestaciones, asimismo, proporcionó copia simple de múltiples documentales, entre ellas de un Dictamen emitido por un perito en arquitectura. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar Evaluación en materia de Protección Civil por los trabajos de construcción que se ejecutaron en el predio de mérito, **a efecto de determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes**, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación y en su caso, las acciones establecidas para la mitigación del riesgo. Sin que al momento de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta. -----

Corresponde a la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes y en su caso, requerir las acciones establecidas para la mitigación del riesgo. -----

Cabe señalar que del 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. Al predio ubicado en Calle Monte Albán número 590, Colonia Letrán Valle, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 627008-151IZRO19 con fecha de expedición el 5 de julio de 2019, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual contiene inscrita la zonificación descrita en el párrafo que antecede, para la construcción de 3 niveles en una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 314.24 m<sup>2</sup>, desplantado en 104.74 m<sup>2</sup> (80.00%) y 26.18 m<sup>2</sup> de área libre (20.00%). -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales, se constató un inmueble de 3 niveles con semisótano, en etapa de obra blanca, en cuyo interior se constataron trabajos consistentes en la implementación de acabados. Al momento de la diligencia no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. El proyecto que se ejecuta en el predio objeto de denuncia cuenta con Manifestación de Construcción tipo "B" número FABJ-0125-19, para un proyecto consistente en la edificación de 1 vivienda en 3 niveles distribuidos en 314.24 m<sup>2</sup> de construcción sobre nivel de banqueta, se adecua



Expediente: PAOT-2021-3764-SOT-825

a la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), sin embargo no se encuentra vigente al momento de la emisión de la presente resolución. -----

4. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, de corroborar si se trató la prórroga de la Manifestación de Construcción tipo "B" número FABJ-0125-19 y en su caso solicitar a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, instrumentar visita de verificación a fin de que la obra objeto de denuncia cuente con Prorroga de la Manifestación de Construcción, conforme al artículo 54 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes y en su caso, requerir las acciones establecidas para la mitigación del riesgo. -----

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 la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos, de igual manera a la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/JEGG