



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3560-SOT-765

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

04 ABR 2022

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII 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, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-3560-SOT-765 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 23 de octubre de 2020, 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación), en el predio ubicado en Calle Retorno 7 de Calzada Ignacio Zaragoza número 45, Colonia Jardín Balbuena, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento y 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, 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.

Ahora bien, mediante acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021, se trasladaron copias simples de la documental consistente en la resolución administrativa de fecha 24 de noviembre de 2016 que obra en el expediente número PAOT-2016-2207-SOT-881 y acumulado PAOT-2016-2638-SOT-SOT-1067, de fecha 21 de noviembre de 2019, que obra en el expediente PAOT-2019-4157-SOT-1549 y oficio al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México folio PAOT-05-300/300-1325-2020 de fecha 06 de marzo de 2020, toda vez que dicha documental se relaciona con el inmueble investigado.—

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en las materias de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación) y, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el



Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza.

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

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

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, actualmente al predio ubicado en Calle Retorno 7 de Avenida Ignacio Zaragoza número 45, Colonia Jardín Balbuena, Alcaldía Venustiano Carranza, le aplica la zonificación **H 3/25/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 25 % mínimo de área libre, densidad Media, una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno)**.

Ahora bien durante el **reconocimiento de hechos** realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha **5 de noviembre de 2021**, se observó un inmueble completamente terminado y habitado, no se constataron trabajos de obra así como que en todas las ventanas se observan cortinas y persianas. **El inmueble consta de 2 cuerpos constructivos y 6 niveles de altura.**

Como ya ha sido mencionado, mediante acuerdos de fechas 24 de septiembre y 22 de noviembre ambos de 2021, se trasladaron copias simples de las documentales consistentes en la copia simple de la **resolución administrativa de fecha 24 de noviembre de 2016, que obra en el expediente PAOT-2016-2207-SOT-881** y acumulado PAOT-2016-2638-SOT-1067, resolución administrativa de fecha 21 de noviembre de 2019, que obra en el expediente PAOT-2019-4157-SOT-1549 y oficio al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México folio PAOT-05-300/300-1325-2020 de fecha 06 de marzo de 2020 y copia simple del oficio INVEACDMX/DG/CSP/1792/2020 de fecha 20 de marzo de 2020, expediente INVEADF/OV/DUYUS/139/2016 respectivamente.

De dicha documental se desprende, que **esta Entidad, emitió la opinión técnica con número de folio PAOT-2016-1162-DEDPOT-691 de fecha 07 de noviembre de 2016**, en la cual se concluyó lo siguiente:

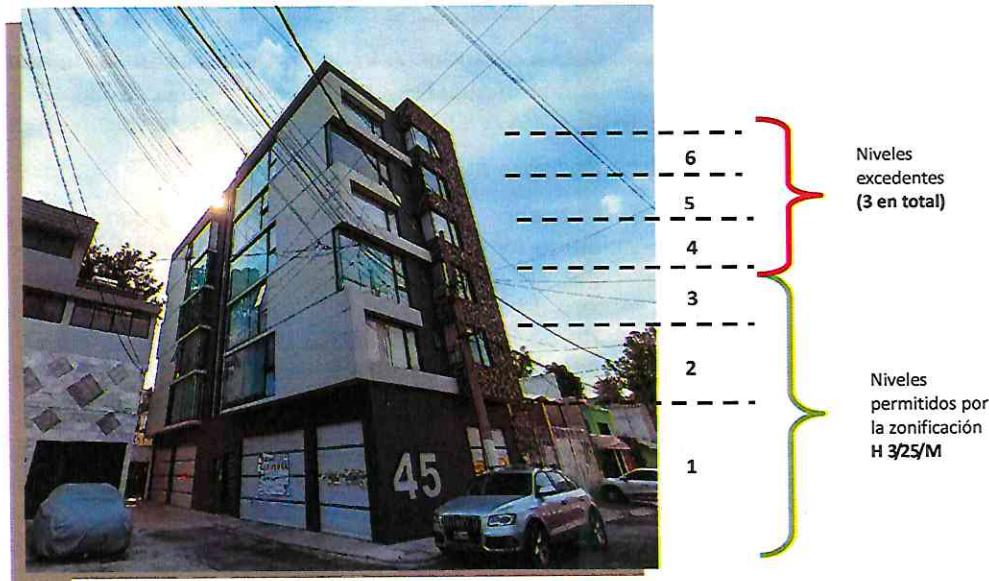
*"(...) Para el predio localizado en calle Retorno 7 de Avenida Ignacio Zaragoza número 45, colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza y cuenta catastral 023\_023\_03, se concluye lo siguiente:*

- *Del análisis del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Venustiano Carranza (PDDU) vigente; se obtiene la zonificación que le aplica al predio ubicado en calle Retorno 7 de Avenida Ignacio Zaragoza número 45, colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza y cuenta catastral 023\_023\_03, es H 3/25/M (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).*
- *Asimismo, de la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación: H 3/25/M (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).*
- *No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar el número de niveles permitidas señaladas en dicho Programa.*
- *El inmueble ubicado en calle Retorno 7 de Avenida Ignacio Zaragoza número 45, colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza y cuenta catastral 023\_023\_03, cuenta con un*



cuerpo constructivo 6 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación H 3/25/M (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), toda vez que sobrepasa al misma en 3 niveles de altura. (...)”.

Dicho lo anterior, se evidencia que desde que se emitió la opinión técnica señala en el párrafo que antecede y el reconocimiento de hechos de fecha 5 de noviembre de 2021, los 3 niveles excedentes no han variado, es decir el incumplimiento a la zonificación H 3/25/M (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), aplicable al inmueble ubicado en Calle Retorno 7 de Avenida Ignacio Zaragoza número 45, Colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza, es subsistente, tal como se puede observar en la siguiente imagen.



Fuente: PAOT reconocimiento de hechos 5 de noviembre 2021

Lo anterior cobra relevancia, pues de las documentales que se trasladaron a la presente investigación, se da cuenta que a solicitud de esta Subprocuraduría el **Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México**, emitió Resolución Administrativa de fecha 10 de febrero de 2016, en el expediente INVEADF/OV/DUYUS/139/2016, en la cual se determinó imponer como sanción la demolición de la superficie de construcción excedente y la superficie excedida sobre nivel de banqueta y una multa equivalente a 700 veces el salario mínimo que por lo que hace a la superficie de construcción y área libre, imponer clausura total temporal.

No obstante lo anterior, mediante oficio INVEACDMX/DG/CSP/1792/2020 de fecha 20 de marzo de 2020, el mismo **Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México**, emitió resolución administrativa de fecha 12 de noviembre de 2018, en la que se determinó procedente autorizar el levantamiento del estado de clausura, en virtud de que se acreditó el pago de la multa impuesta y haber subsanado las irregularidades que dieron origen al mismo, la cual se ejecutó en fecha 13 de noviembre de 2018.

Lo anterior como ha sido evidenciado por esta Subprocuraduría mediante la **opinión técnica con número de folio PAOT-2016-1162-DEDPOT-691 de fecha 07 de noviembre de 2016**, concatenado con la visita de reconocimiento de hechos de fecha 5 de noviembre de 2021, es erróneo, pues el



**inmueble objeto de denuncia aún cuenta con los 6 niveles, (excediendo 3 niveles la zonificación) que desde 2016, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México determinó que debían demolerse.**

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo que respecta a los 3 niveles excedentes que violentan directamente la zonificación H 3/25/M (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), aplicable al inmueble ubicado en Calle Retorno 7 de Avenida Ignacio Zaragoza número 45, Colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 14 apartado A fracción I inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 12 de junio de 2019 e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

Aunado a lo anterior, corresponde a dicho Instituto, informar las razones de hecho y de derecho por las cuales determinó que las sanciones impuestas en la Resolución Administrativa de fecha 10 de febrero de 2016, en el expediente INVEADF/OV/DUYUS/139/2016, se dejaran sin efecto.

## 2.- En materia de construcción (obra nueva)

Respecto de la obra nueva, en el expediente de mérito se cuenta con la copia simple del formato de "Regularización de Construcción de Inmuebles Dedicados a la Vivienda" número de folio 3, documento que cuenta con sello visible de la Ventanilla Única Delegacional de la entonces Delegación Venustiano Carranza, de fecha 05 de febrero de 2016, por medio del cual se regulariza la construcción ejecutada construcción ejecutada por parte de la **INMOBILIARIA HOPPESA S.A. DE C.V.**, en el predio ubicado en Calle Retorno 7 de Avenida Ignacio Zaragoza número 45, Colonia Jardín Balbuena, Alcaldía Venustiano Carranza, consisten en 6 niveles de altura más azotea para un total de 10 viviendas.

Ahora bien, es necesario analizar la naturaleza jurídica de la **"Regularización de Construcción de Inmuebles Dedicados a la Vivienda"**, figura instituida en el **"Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la vivienda, programas de regularización territorial y comercio en vía pública, así como para las mujeres abandonadas y madres solteras"**, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 02 de marzo del año 2000, normatividad bajo la cual la autoridad Delegacional emitió la autorización de regularización señalada y que tiene por objeto el cumplimiento de obligaciones fiscales a cargo de los habitantes de la Ciudad de México, y se encuentra dirigido a viviendas de interés social o popular, y que en el caso de construcciones irregulares, únicamente es aplicable a aquellas construcciones dedicadas a vivienda ejecutadas y ocupadas hasta antes del primero de enero del año dos mil, fecha en que de conformidad con el artículo PRIMERO Transitorio surte sus efecto legales.

Asimismo, la construcción regularizada mediante la Autorización de Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda número de folio 3, incumple disposiciones de orden público e interés general, como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, y los ordenamientos jurídicos derivados de los mismos, ya que como ha sido mencionado en el apartado desarrollo urbano (zonificación), del presente instrumento la construcción que nos ocupa rebasa en 3 niveles la zonificación permitida.

En conclusión, la obra objeto de investigación incumple con la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Venustiano Carranza, no contó con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos de la Ciudad de México. Así



**mismo, el trámite de regularización no es aplicable a la obra investigada, por las razones vertidas en los párrafos anteriores.**

En razón de lo anterior, corresponde por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Venustiano Carranza en coordinación con Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la misma Alcaldía, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos Regularización de Construcción de Inmuebles Dedicados a la Vivienda" número de folio 3, documento que cuenta con sello visible de la Ventanilla Única Delegacional de la entonces Delegación Venustiano Carranza, de fecha 05 de febrero de 2016, así como instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho correspondan, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para 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 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 Retorno 7 de Avenida Ignacio Zaragoza número 45, Colonia Jardín Balbuena, Alcaldía Venustiano Carranza, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, le aplica la zonificación **H 3/25/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 25 % mínimo de área libre, densidad Media, una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).
2. El inmueble ubicado en Calle Retorno 7 de Avenida Ignacio Zaragoza número 45, Colonia Jardín Balbuena, Alcaldía Venustiano Carranza, actualmente sigue constituido de 2 torres de departamentos de 6 niveles de altura, lo cual de concatenado con la opinión técnica número PAOT-2016-1162-DEDPOT-691 emitida por esta Subprocuraduría en fecha 07 de noviembre de 2016 y de acuerdo con el punto anterior continua violentando la zonificación aplicable, pues excede con 3 niveles la altura máxima permitida .
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar las razones de hecho y de derecho por las cuales determinó que las sanciones impuestas en la Resolución Administrativa de fecha 10 de febrero de 2016, en el expediente INVEADF/OV/DUYUS/139/2016, se dejaran sin efecto.
4. En razón de que el incumplimiento a la zonificación continua vigente y derivado de que el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, dejo sin efectos las sanciones determinadas en la Resolución Administrativa de fecha de fecha 10 de febrero de 2016 relacionada con el expediente INVEADF/OV/DUYUS/139/2016, corresponde a dicho Instituto, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de que se cumpla con la zonificación aplicable al inmueble ubicado en Calle Retorno 7 de Avenida Ignacio Zaragoza número 45, Colonia Jardín Balbuena, Delegación Venustiano Carranza, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 14 apartado A fracción I inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 12 de junio de 2019 e informar a esta Subprocuraduría 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-2020-3560-SOT-765

5. La edificación cuenta con formato de "Regularización de Construcción de Inmuebles Dedicados a la Vivienda" número de folio 3, documento que cuenta con sello visible de la Ventanilla Única Delegacional de la entonces Delegación Venustiano Carranza, de fecha 05 de febrero de 2016, con base en el Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la vivienda, programas de regularización territorial y comercio en vía pública, así como para las mujeres abandonadas y madres solteras, el cual resulta inaplicable a la obra referida, misma que además contraviene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Venustiano Carranza y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Venustiano Carranza en coordinación con Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la misma Alcaldía, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos la Regularización de Construcción de Inmuebles Dedicados a la Vivienda" número de folio 3, documento que cuenta con sello visible de la Ventanilla Única Delegacional de la entonces Delegación Venustiano Carranza, de fecha 05 de febrero de 2016, así como instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho correspondan, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del 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.

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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la Alcaldía Venustiano Carranza para los efectos precisados.

**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.

IGP/RAGT/GCFR/BCP