



Expediente: PAOT-2022-AO-110-SOT-85

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAR 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 IV, VI BIS, VIII Y XIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 83 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2023-AO-110-SOT-85, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 12 de diciembre de 2022, la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; instruyó el inicio de la investigación de oficio por parte de esta Unidad Administrativa, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Wisconsin número 41, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, misma que fue radicada en esta Subprocuraduría mediante Acuerdo de fecha 11 de enero de 2023. -----

Para la atención de la investigación de oficio iniciada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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. -----

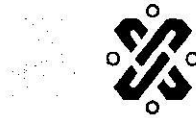
### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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

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: niveles) y construcción (obra nueva)

Durante las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se realizó un recorrido sobre la calle Wisconsin, en el tramo de Avenida San Antonio hasta calle Kansas, sin identificar el predio con nomenclatura 41 ni constatar construcciones de obra nueva, materiales ni trabajadores. -----



**Expediente: PAOT-2022-AO-110-SOT-85**

Al respecto, a petición de esta Entidad, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2023/0293, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó no contar con antecedentes en materia de construcción para el predio de mérito. -----

En este sentido, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI), se tiene que el predio objeto de investigación identificado con el número 41, es colindante al número 37, los cuales se encuentran dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, que les confiere la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre).

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Entidad realizó análisis multitemporal de las imágenes obtenidas en Google Maps utilizando la herramienta Street View, con la cual se identificó que en julio de 2011, existe de un inmueble de 2 niveles de altura, con nomenclatura 41, el cual presenta las mismas características hasta marzo de 2014; sin embargo, en febrero de 2015, se observó la demolición parcial de este. Posteriormente, en abril de 2016, se observa la construcción de una obra nueva, en etapa de acabados, conformada por un inmueble de 1 semisótano y 5 niveles de altura, presuntamente resultado de la fusión de los predios con nomenclaturas 41, 47 y 49; mismo que para julio de 2017, se observó completamente terminado y habitado, identificado con el número 47, el cual presenta las mismas características actualmente. -----



Imagen de fecha julio de 2011.  
Fuente: Google Maps



Imagen de fecha febrero de 2015.  
Fuente: Google Maps



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-AO-110-SOT-85



Imagen de fecha abril de 2016.

Fuente: Google Maps



Imagen de fecha julio de 2017.

Fuente: Google Maps



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha  
27 de enero de 2023.

En razón de lo anterior, del análisis realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se tiene la presunta fusión de los predios ubicados en Calle Wisconsin números 41, 47 y 49, los cuales resultan con una superficie total de 878 m<sup>2</sup>, toda vez que de la información disponible en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI), se identificó que cuentan con una superficie de 346 m<sup>2</sup>, 314 m<sup>2</sup> y 218 m<sup>2</sup>, respectivamente. -----



**Expediente: PAOT-2022-AO-110-SOT-85**

Asimismo, de la consulta al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, se desprende que son susceptibles a la aplicación de la Norma para Impulsar la Construcción de Vivienda en la Zona del Programa Parcial, la cual tiene el propósito de "(...) *impulsar la construcción de vivienda, en los predios con zonificación H [donde] se autorizan hasta dos niveles adicionales a los que se establece en este Programa Parcial, únicamente para los proyectos que construyan vivienda, siempre y cuando cumpla con un 20% adicional a las necesidades de estacionamiento que establece el Reglamento de Construcciones o el número de niveles y el área libre (...)*", por lo que al contar con una superficie total de 878 m<sup>2</sup> le confiere la zonificación H/6/35 (Habitacional, 6 niveles máximos de altura y 35% de área libre). -----

En conclusión, de la visita de reconocimiento de hechos realizada, no se identificó el predio con nomenclatura 41, ni la construcción de obra nueva; sin embargo, del análisis multitemporal realizado y de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI), se identificó un inmueble de 1 semisótano y 5 niveles de altura, completamente terminado y habitado identificado con el número 47. -----

Asimismo, se tiene que el inmueble marcado con el número 41 fue demolido y se presume la fusión con los predios 47 y 49, resultando como el número oficial el 47 de calle Wisconsin, susceptible de la aplicación de la Norma para Impulsar la Construcción de Vivienda en la Zona del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, que al contar con una superficie total de 878 m<sup>2</sup>, le confiere la zonificación H/6/35 (Habitacional, 6 niveles máximos de altura y 35% de área libre). -----

En consecuencia se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México al existir imposibilidad material para continuar con la investigación, toda vez que no se constataron los hechos denunciados, consistentes en actividades de construcción de obra nueva y de la consulta al programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, se identificó que las actividades de construcción concluyeron en el año 2017, por lo que el inmueble se encuentra totalmente terminado y habitado. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos 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. Durante las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se realizó un recorrido sobre la calle Wisconsin, en el tramo de Avenida San Antonio hasta calle



**Expediente: PAOT-2022-AO-110-SOT-85**

Kansas, sin identificar el predio con nomenclatura 41 ni constatar construcciones de obra nueva, materiales ni trabajadores.. -----

2. La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, no cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de denuncia.-----
3. De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI), se tiene que el predio objeto de investigación identificado con el número 41, es colindante al número 37, los cuales se encuentran dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, que les confiere la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre). -----
4. Del análisis multitemporal, de las imágenes obtenidas en Google Maps utilizando la herramienta Street View, se identificó que en julio de 2011, existe de un inmueble de 2 niveles de altura, con nomenclatura 41, el cual presenta las mismas características hasta marzo de 2014; sin embargo, en febrero de 2015, se demolió parcialmente. Posteriormente, en abril de 2016, se realizó la construcción de una obra nueva, en etapa de acabados, conformada por un inmueble de 1 semisótano y 5 niveles de altura, presuntamente resultado de la fusión de los predios con nomenclaturas 41, 47 y 49; mismo que para julio de 2017, se observó completamente terminado y habitado, identificado con el número 47, el cual presenta las mismas características actualmente.-
5. El inmueble marcado con el número 41 fue demolido y se presume la fusión con los predios 47 y 49, resultando como el número oficial el 47 de calle Wisconsin, susceptible de la aplicación de la Norma para Impulsar la Construcción de Vivienda en la Zona del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, que al contar con una superficie total de 878 m<sup>2</sup>, le confiere la zonificación H/6/35 (Habitacional, 6 niveles máximos de altura y 35% de área libre).-----
6. Se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México al existir imposibilidad material para continuar con la investigación, toda vez que no se constataron los hechos, consistentes en actividades de construcción de obra nueva. -----

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. -----





**Expediente: PAOT-2022-AO-110-SOT-85**

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 VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.** - 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. -----