



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-625-SOT-248
Y ACUMULADOS PAOT-2021-6283-SOT-1395,
PAOT-2023-454-SOT-143**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 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 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-625-SOT-248 y acumulados PAOT-2021-6283-SOT-1395, PAOT-2023-454-SOT-143, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 16 de febrero de 2018, 03 de diciembre de 2021 y 17 de enero de 2023, tres personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación), por los trabajos de obra que se realizan en calle Atlanta número 147, colonia Noche Buena, Alcaldía Benito Juárez, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 23 de febrero de 2018, 17 de diciembre de 2021 y 01 de febrero de 2023, respectivamente.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 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, así como 85 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 y 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



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-625-SOT-248
Y ACUMULADOS PAOT-2021-6283-SOT-1395,
PAOT-2023-454-SOT-143**

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 en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

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: niveles).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes"** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 23 de enero de 2019 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató una edificación de reciente construcción de 4 niveles con semisótano y el armado de castillos para un nivel adicional, observando que las varillas se encontraban oxidadas. Durante la diligencia no se constataron trabajos constructivos en proceso de ejecución. -----



Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT.
Enero 2019



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-625-SOT-248
Y ACUMULADOS PAOT-2021-6283-SOT-1395,
PAOT-2023-454-SOT-143**

Cabe señalar que, derivado de una consulta realizada en el SIG-SEDUVI CDMX, se advierten varios Certificados emitidos para el predio objeto de investigación, entre los que destaca el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 68210-151GUAR18, de fecha 15 de noviembre de 2018, el cual refiere que mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1649/2018, la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano emitió Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Usos del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Acta 543, Libro VII/2018, Volumen Dos, de Dictamen Técnico, el 09 de noviembre de 2018, en el que se determinó procedente la aplicación de la Norma de Ordenación Particular **"Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del Programa Parcial"**, para las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si para el predio en comento emitió el citado Certificado, así como el Dictamen para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular "Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del Programa Parcial", o en su caso si cuenta con algún otro Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, en el que se acrediten niveles adicionales. En respuesta, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que para el predio objeto de investigación emitió el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/1649/2018, de fecha 06 de noviembre de 2018, en el que se determinó lo siguiente: ---

*"PRIMERO.- Esta Dirección General de Desarrollo Urbano emite **DICTAMEN PROCEDENTE** para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular **Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del programa Parcial** (...) para que **con el propósito de impulsar la construcción de vivienda** en los predios con zonificación **H (Habitacional)**, se autoricen hasta dos niveles adicionales a los que establece el Programa Parcial, por lo que partiendo de la zonificación **H 3/20** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre) conforme a la superficie del predio de **350.00 m²**, se sujete en cuanto a número de niveles y porcentaje de área libre al cuadro establecido en la Norma Particular, permitiendo por encontrarse dentro del rango de superficie de predio más de 250 y hasta 500 m², la construcción de **4 niveles máximos**, debiendo proporcionar un porcentaje de **área libre del 30%**, (...)"*. -----

Adicionalmente, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que para el predio objeto de investigación emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 68210-151GUAR18, de fecha 15 de noviembre de 2018, que acredita la inscripción del citado Dictamen. Además, comunicó que cuenta con otros 19 Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, que le conceden al predio investigado la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media). -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-625-SOT-248
Y ACUMULADOS PAOT-2021-6283-SOT-1395,
PAOT-2023-454-SOT-143**

Por otro lado, en fechas 10 y 11 de marzo de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otros reconocimientos de hechos en el lugar objeto de investigación, en los que se hizo constar mediante las respectivas actas circunstanciadas que se observó una edificación preexistente de 4 niveles y semisótano, que cuenta con cimbra de madera en la parte frontal de la azotea, también se observó que se llevó a cabo el levantamiento de muros en toda la longitud de la colindancia sur.



Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT.
Marzo 2022

En virtud de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), por los trabajos de ampliación de un nivel adicional en el predio objeto de investigación, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables. En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de ese Instituto, informó que en fecha 06 de abril de 2022 inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, ejecutando en esa misma fecha la implementación de medidas cautelares y de seguridad, consistentes en la colocación de sellos de suspensión.

Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra del predio investigado, 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. En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 22 de marzo de 2022 en las instalaciones de esta Procuraduría, una persona que se ostentó como representante legal de "Lattya Promotores Inmobiliarios e Inversionistas" S.A. de C.V., realizó diversas manifestaciones y presentó en copia simple varias documentales, entre las que se encuentra el Certificado Único de



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-625-SOT-248
Y ACUMULADOS PAOT-2021-6283-SOT-1395,
PAOT-2023-454-SOT-143**

Zonificación de Uso del Suelo folio 68210-151GUAR18, de fecha 15 de noviembre de 2018 y el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/1649/2018, de fecha 06 de noviembre de 2018, documentales que fueron corroboradas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en atención a las solicitudes de información de esta Subprocuraduría. -----

Posteriormente, en otro reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 17 de mayo de 2022, se constató que el predio objeto de investigación contaba con sellos de suspensión de actividades por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/157/2022; y el 21 de julio de 2022, se constataron sellos de clausura por parte del citado Instituto, aunado a que se observó que el inmueble contaba con 6 niveles y semisótano. -----

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió Opinión Técnica de fecha 31 de agosto de 2022, en términos de los artículos 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 concluye lo siguiente: -----

"(...)

Para el predio localizado en Calle Atlanta número 147, Colonia Noche Buena, Alcaldía Benito Juárez, con cuenta catastral 039_321_02, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 27 de agosto de 2002.
2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 21 de julio de 2022, se identificó un inmueble de 6 niveles de altura con semisótano, el cual contaba con sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa. Se encuentra parcialmente habitado y el costado nororiente del nivel 5 y 6 se encuentra en proceso de construcción. Además de que, el semisótano, desde el nivel medio de banquetta al nivel del lecho bajo de la losa tiene una dimensión de 2.01 metros de altura.
3. Al contar con una superficie de 335 m² y aplicando las Normas Particulares de Ordenación, en el predio se permite la construcción de 13 (trece) viviendas con una superficie que no sea menor a 60 m² de área privativa, sin incluir el área correspondiente a estacionamientos e indivisos, en 3 niveles máximos de



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-625-SOT-248
Y ACUMULADOS PAOT-2021-6283-SOT-1395,
PAOT-2023-454-SOT-143**

altura, con superficie máxima de construcción de 804 m², en 268 m² de superficie de desplante y 67 m² de área libre.

4. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación: 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos y 19. Estudio de impacto urbano.
5. Le aplican las siguientes Normas de Ordenación Particular: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS); Fusión de dos o más predios; Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo; Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio; Instalaciones permitidas por encima del número de niveles; Subdivisión de Predios; Cálculo de número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales; Locales con uso distinto a habitacional en zonificación Habitacional (H); De las Tablas de Usos Permitidos; Para Apoyar la Reubicación de Oficinas u Otros Usos Diferentes a la Vivienda; Intensidad de Uso; Fisionomía Urbana y la Norma Particular para Impulsar la Construcción de Vivienda en la Zona del Programa Parcial.
6. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, en la Norma Particular de Ordenación para Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio establece que '(...) En el caso que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banquetta, el número de niveles se contará a partir del medio nivel por arriba del nivel de banquetta. (...)'. Además de establecer que '(...) Para el uso destinado a vivienda, la altura máxima de entrepiso será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado (...)'. De lo anterior se desprende que, al optar por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banquetta, y de acuerdo a la altura máxima del entrepiso de 3.60m al ser para uso de vivienda, el medio nivel sobre nivel de banquetta deberá ser de 1.80m de altura. En el reconocimiento de hechos de fecha 21 de julio de 2022, se identificó un inmueble de 6 niveles de altura con semisótano y dicho semisótano, desde el nivel medio de banquetta al nivel del lecho bajo de la losa tiene una dimensión de 2.01 metros de altura. Al contar con un semisótano de una dimensión de 2.01m de altura sobre nivel de banquetta y al no ajustarse a la altura máxima de 1.80m de altura sobre nivel de banquetta, este cuantificará como un nivel adicional. Por lo que el inmueble cuenta con 7 niveles de altura.
7. Al contar con 7 niveles de altura y de lo establecido en el Dictamen de fecha 6 de noviembre de 2018 con Folio 55630-301GUAR18, en el que se establece la aplicación de la Norma para impulsar la construcción de Vivienda en la Zona del Programa Parcial, **el inmueble objeto del presente dictamen técnico excede**



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2018-625-SOT-248
Y ACUMULADOS PAOT-2021-6283-SOT-1395,
PAOT-2023-454-SOT-143

en 3 niveles la zonificación aplicable que permite 4 niveles máximos de altura, siempre y cuando se respeten las condiciones establecidas por la mencionada norma.

(...)"



Fuente: Opinión Técnica realizada por PAOT

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante oficio PAOT-05-300/300-1686-2023, notificado en fecha 14 de marzo de 2023, con la finalidad de valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los tres niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.

Posteriormente, durante un reconocimiento de hechos realizado el 17 de enero de 2023, personal adscrito a esta Subprocuraduría constató que el inmueble motivo de denuncia no contaba con sellos por parte del INVEA, percibiendo emisiones sonoras generadas por trabajos constructivos provenientes del interior.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que los trabajos de ampliación de dos niveles adicionales en el predio ubicado en calle Atlanta número 147, colonia Noche Buena, Alcaldía Benito Juárez, conformada por 7 niveles, **incumple la zonificación aplicable H/4/30** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre), de conformidad con el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/1649/2018, emitido por la SEDUVI para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular "Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del Programa Parcial" para las colonias Nápoles,



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-625-SOT-248
Y ACUMULADOS PAOT-2021-6283-SOT-1395,
PAOT-2023-454-SOT-143**

Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. Aunado a que no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo registrado por la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 7 niveles de altura. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar la razón que motivó la imposición de los sellos de suspensión de actividades y de clausura con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/157/2022, así como el estado que guarda el procedimiento y, en su caso, realizar la reposición de los sellos de clausura en el inmueble de mérito, valorando la implementación de las acciones legales procedentes, de conformidad con el artículo 286 del Código Penal para la Ciudad de México. -----

Asimismo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta entidad, e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los 3 (tres) niveles excedentes en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y artículo 14, apartado A, fracción I, inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----

2. En materia de construcción (ampliación).

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se establece que para **construir y/o ampliar**, 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. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 10 y 11 de marzo de 2022, se hizo constar mediante actas circunstanciadas que en el lugar objeto de investigación, se observó un inmueble preexistente de 4 niveles y semisótano, en el que se realizaban trabajos de ampliación de un nivel adicional. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, enviar las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de construcción (ampliación), para el predio objeto de denuncia. En respuesta, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0171, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que cuenta con el **Registro de**



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

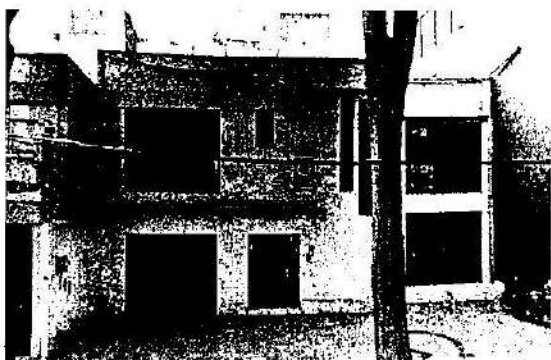
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-625-SOT-248
Y ACUMULADOS PAOT-2021-6283-SOT-1395,
PAOT-2023-454-SOT-143**

Manifestación de Construcción Tipo B, folio 0186-15, número RJB-0186-15, de fecha 19 de junio de 2015 con fecha de vencimiento 19 de junio de 2017, para un proyecto de obra nueva de 11 viviendas en 3 niveles. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **hasta enero de 2015**, en el predio investigado había un inmueble preexistente de 2 niveles; para **mayo de 2016**, se advierte que el inmueble fue demolido, y se observan trabajos de obra nueva consistentes en el armado de columnas y muros perimetrales; posteriormente, en **julio de 2017**, se observa una obra nueva de 4 niveles y semisótano cubierta con malla sombra, que cuenta con el armado para los muros de un nivel adicional; para **julio de 2019**, se advierte que la obra nueva se encuentra totalmente concluida; y finalmente, en **julio de 2022**, se advierte que en el inmueble se realizaron trabajos de ampliación de 2 niveles adicionales; tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----

Fuente Google Maps



Hasta enero 2015



Desde mayo 2016



Julio 2017



Julio 2019



Junio 2022



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
+ SEPM + SUBPROCURADURIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-625-SOT-248
Y ACUMULADOS PAOT-2021-6283-SOT-1395,
PAOT-2023-454-SOT-143**

En este orden de ideas, es importante mencionar que los trabajos de ampliación que se realizaron en el inmueble objeto de investigación, consistentes en la construcción de dos niveles adicionales, se ejecutaron sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente.

Además, de conformidad con el artículo 53, fracción I, inciso b) del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, uno de los requisitos para las manifestaciones de construcción tipo B o C es presentar el certificado único de zonificación de uso de suelo o certificado único de zonificación del suelo digital o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos para el proyecto constructivo a ejecutarse; no obstante, tal y como analizó en el apartado anterior, el inmueble que nos ocupa no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo registrado por la SEDUVI que certifique 7 niveles de altura, por lo que incumple con la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

Asimismo, por cuanto hace al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 0186-15, número RBJB-0186-15, se advierte que el mismo tuvo vigencia hasta el 19 de junio de 2017; sin embargo, del análisis multitemporal se desprende que los trabajos constructivos continuaban ejecutándose en julio de 2017, donde se advierte la construcción con malla sombra y delimitada con tapiales de madera, observando además el armado para los muros de un nivel adicional; es decir, para continuar con los trabajos constructivos. -----

En virtud de lo anterior, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, por los trabajos de ampliación realizados en el inmueble objeto de investigación; e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. En respuesta, mediante oficio DGAJG/DJ/CVA/JUDVA-C/7875/2022, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación Administrativa "C" adscrita a esa Dirección General, informó que realizó una inspección ocular, constatando que el inmueble contaba con sellos de suspensión de actividades por parte del INVEA, razón por la cual no fue posible ejecutar su procedimiento de verificación administrativa. -----

Al respecto, en seguimiento a la respuesta de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, mediante oficio PAOT-05-300/300-1749-2023, notificado en fecha 14 de marzo de 2023, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos considerar ante una solicitud de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Del mismo modo, mediante oficio PAOT-05-300/300-1727-2023, notificado en fecha 14 de marzo de 2023, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), por los trabajos de construcción de dos niveles adicionales en el inmueble de mérito, y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, e



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-625-SOT-248
Y ACUMULADOS PAOT-2021-6283-SOT-1395,
PAOT-2023-454-SOT-143**

imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y la demolición de tres niveles excedentes; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente, se desprende que los trabajos de ampliación que se realizaron en el predio ubicado en calle Atlanta número 147, colonia Noche Buena, Alcaldía Benito Juárez, incumplen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, que acredite los trabajos ejecutados en el sitio. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), por los trabajos de ampliación de dos niveles adicionales, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría la resolución administrativa que al efecto se emita y valorando en su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, así como considerar la **demolición de los tres niveles excedentes**, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; toda vez que se llevaron a cabo trabajos de ampliación sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento referido. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, considerar ante una solicitud de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización**, hasta en tanto se cumpla la zonificación H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre), conforme al Dictamen Procedente emitido por la SEDUVI para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular "Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del Programa Parcial" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, de conformidad con el artículo 72 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, 85 fracción X y 89 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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2018-625-SOT-248
Y ACUMULADOS PAOT-2021-6283-SOT-1395,
PAOT-2023-454-SOT-143

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Atlanta número 147, colonia Noche Buena, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre). -----

2. El predio objeto de investigación cuenta con Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/1649/2018, de fecha 06 de noviembre de 2018, para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular "**Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del Programa Parcial**", para las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, mediante el cual se determina procedente la construcción de **4 niveles máximos**, debiendo proporcionar un porcentaje de área libre del 30%. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 68210-151GUAR18, de fecha 15 de noviembre de 2018, el cual acredita que al predio le aplica la zonificación **H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre)**; no obstante, no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que certifique como permitida la construcción de 7 niveles. -----

3. Derivado de los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el inmueble objeto de investigación se realizaron trabajos constructivos de ampliación de dos niveles adicionales, el cual contaba con sellos de suspensión de actividades y de clausura por parte del INVEA; sin embargo, en los reconocimientos de hechos más recientes, no se constataron sellos en la fachada del inmueble. -----
4. De conformidad con la Opinión Técnica emitida por esta unidad administrativa, se concluye que la **construcción de 7 niveles rebasa en 3 niveles los permitidos** por la zonificación aplicable (H 4/30), de acuerdo a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/1649/2018 emitido por la SEDUVI, toda vez que el semisótano rebasan la altura de 1.80 metros, por lo que cuantifica como un nivel adicional. -
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar la razón que motivó la imposición de los sellos de suspensión de actividades y de clausura con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/157/2022, así como el estado que guarda el procedimiento y, en su caso, realizar la reposición de los sellos de clausura en el inmueble de mérito, valorando la implementación de las acciones legales procedentes, de conformidad con el artículo 286 del Código Penal para la Ciudad de México. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-625-SOT-248
Y ACUMULADOS PAOT-2021-6283-SOT-1395,
PAOT-2023-454-SOT-143**

6. Asimismo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta entidad, e imponer las sanciones aplicables, así como **considerar la demolición de los 3 (tres) niveles excedentes** en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y artículo 14, apartado A, fracción I, inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----
7. Los trabajos de ampliación no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), por los trabajos de ampliación de dos niveles adicionales, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría la resolución administrativa que al efecto se emita y valorando en su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, así como **considerar la demolición de los tres niveles excedentes**, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; toda vez que se llevaron a cabo trabajos de ampliación sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento referido. -----
8. Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, considerar ante una solicitud de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización**, hasta en tanto se cumpla la zonificación H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre), conforme al Dictamen Procedente emitido por la SEDUVI para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular "Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del Programa Parcial" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, de conformidad con el artículo 72 del 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-625-SOT-248
Y ACUMULADOS PAOT-2021-6283-SOT-1395,
PAOT-2023-454-SOT-143**

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 y 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 y a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos, ambas de la Alcaldía Benito Juárez y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ACH/MAZA