



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3708-SOT-802

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 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 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-2020-3708-SOT-802, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de diciembre de 2020, se turnó por correo electrónico a esta Subprocuraduría la denuncia 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, ejerció 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: área libre) y construcción (ampliación), por los trabajos de obra que se realizan en Av. Insurgentes Sur número 1327, colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez; la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021 y fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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, 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 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.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3708-SOT-802

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: área libre) y construcción (ampliación), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Insurgentes Mixcoac” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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: área libre).

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 “Insurgentes Mixcoac”** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación **HM/6/30** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 04 de noviembre de 2021 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble de 1 nivel y semisótano, con trabajos recientes de ampliación en la parte frontal del predio, consistentes en la construcción de una terraza para habilitar un restaurante, con lo que se cubrió el área libre del extremo oriente; asimismo, se observó que se techó el estacionamiento, cubriendo el área libre de la colindancia poniente. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de la Obra, Propietario, Poseedor y/o Encargado del inmueble investigado, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Ahora bien, con el fin de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de la herramienta Google Earth, en las que se observa que **hasta abril de 2020**, en la parte posterior (colindancia poniente) el predio investigado contaba con área libre; posteriormente, en **febrero de 2021**, se advierte que esa superficie de área libre se encuentra cubierta, como se observa en las siguientes imágenes: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3708-SOT-802



Fuente: Google Earth
Marzo, 2019



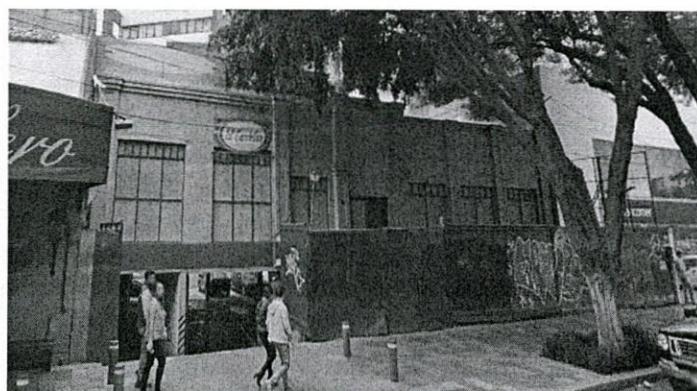
Fuente: Google Earth
Febrero, 2021

J

Adicionalmente, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se observa que **desde abril de 2009 hasta julio de 2019**, el inmueble investigado contaba con un nivel y un semisótano, y se encontraba remetido respecto de su alineamiento; para **marzo de 2021**, se advierte que en la parte frontal (colindancia oriente) se realizan trabajos constructivos de ampliación a base de vigas y columnas metálicas u losacer, así como trabajos de remodelación en la fachada del inmueble preexistente, y para **julio de 2021**, se advierte que la ampliación se realizó para habilitar una terraza para un establecimiento mercantil con giro de restaurante, y que la remodelación de la fachada del inmueble preexistente consistió en cambio de acabados, cambio de cancelería y colocación de rejas metálicas en los accesos al semisótano; tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Fuente: Google Maps
Abril, 2009



Fuente: Google Maps
Julio, 2019

M

a



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3708-SOT-802



Fuente: Google Maps
Marzo, 2021



Fuente: Google Maps
Julio, 2021

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: superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), por los trabajos de ampliación realizados en el predio investigado, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de ese Instituto, informó que en fecha 04 de enero de 2022 ejecutó visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano. ---

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en Av. Insurgentes Sur número 1327, colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación **HM/6/30** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre); asimismo, derivado de los trabajos constructivos de ampliación que se realizaron se eliminó área libre, tanto en la colindancia poniente como en la colindancia oriente. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, relacionado con el inmueble objeto de denuncia, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa, e imponer las sanciones procedentes; enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

2. En materia de construcción (ampliación).

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México 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 el reconocimiento de hechos realizado en fecha 04 de noviembre de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató un inmueble de 1 nivel y semisótano, con trabajos recientes de ampliación en la parte frontal del predio, consistentes en la construcción de una terraza para habilitar un restaurante. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3708-SOT-802

Por otra parte, como se analizó en el apartado “1. En materia de desarrollo urbano (zonificación: área libre)”, derivado del análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa con las imágenes de Google Maps, se advierte que en el predio investigado se realizaron trabajos constructivos con los que se cubrió área libre, además de trabajos de remodelación de la fachada del inmueble preexistente, consistentes en cambio de acabados, cambio de cancelería y colocación de rejas metálicas en los accesos al semisótano. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que únicamente cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-02191-2001; por lo que se desprende que no cuenta con documentales que amparen los trabajos recientes de ampliación. ----- 

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (eliminación de área libre) y construcción (ampliación), por los trabajos constructivos realizados en el predio de mérito, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. En respuesta, la Dirección Jurídica adscrita a esa Dirección General, informó que en fecha 15 de julio de 2021 ejecutó visita de verificación administrativa con número de procedimiento DV/OV/068/2021, en materia de construcción, en el que se determinó imponer el estado de suspensión de actividades, toda vez que se observaron tapias de madera en la fachada que sobresalían 1.06 m del paramento. Asimismo, informó que en fecha 03 de marzo de 2022, emitió resolución administrativa en la que se determinó imponer una sanción económica. -----

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de remodelación de la fachada del inmueble preexistente y los trabajos de ampliación que se realizaron en las colindancias poniente y oriente del predio ubicado en Av. Insurgentes Sur número 1327, colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Adicionalmente, derivado de los trabajos de ampliación ejecutados se eliminó área libre. ----- 

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar una nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (eliminación de área libre) y construcción (ampliación), por los trabajos constructivos que se realizaron en el inmueble investigado, e imponer las sanciones procedentes; así como informar a esta unidad administrativa el resultado de su actuación, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa. -----

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. ----- 



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3708-SOT-802

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Av. Insurgentes Sur número 1327, colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Insurgentes Mixcoac” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación **HM/6/30** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre). -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 1 nivel y semisótano, con trabajos recientes de ampliación en la parte frontal del predio, consistentes en la construcción de una terraza para habilitar un restaurante, con lo que se cubrió el área libre del extremo oriente; asimismo, se observó que se techó el estacionamiento, cubriendo el área libre de la colindancia poniente. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, relacionado con el inmueble objeto de denuncia, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa, e imponer las sanciones procedentes; enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----
4. Derivado de un análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa con las imágenes de Google Maps, se advierte que en el predio investigado se realizaron trabajos de remodelación de la fachada del inmueble preexistente, consistentes en cambio de acabados, cambio de cancelería y colocación de rejas metálicas en los accesos al semisótano. -----
5. Los trabajos constructivos de ampliación y remodelación que se realizaron en el predio objeto de denuncia no contaron con registro de manifestación de construcción, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; aunado a que derivado de los trabajos de ampliación se eliminó área libre. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar una nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (eliminación de área libre) y construcción (ampliación), por los trabajos constructivos que se realizaron en el inmueble investigado, e imponer las sanciones procedentes; así como informar a esta unidad administrativa el resultado de su actuación, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3708-SOT-802

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 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