



Expediente: PAOT-2020-4343-SOT-923

## 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 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-2020-4343-SOT-923, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 20 de diciembre de 2020, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada el 13 de septiembre de 2021, 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación) y ambiental (ruido), por los trabajos que se realizan en Avenida Eje Central Lázaro Cárdenas número 612, Colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 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, y 90 de su Reglamento.-

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.-----





Expediente: PAOT-2020-4343-SOT-923

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación) y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todas de la Ciudad de México.-----

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

### En materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (remodelación) y ambiental (ruido).

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio ubicado en Avenida Eje Central Lázaro Cárdenas número 612, Colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez, le corresponden las zonificaciones H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles, 20% mínimo de área libre y densidad Media, una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno) y por la Norma de vialidad Eje Central Lázaro Cárdenas W-V de viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco HM/8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa en materia de vivienda mínima) . -----

Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató entre otros aspectos, un inmueble de 2 niveles de altura, identificado como establecimiento mercantil con razón social "Pollo Express", con fachada de ladrillo aparente, cubierta de teja, adicionalmente, se observó cambio de materiales en la parte superior de una barda preexistente, la cual se ubica sobre la calle Tarragona, al momento de la diligencia no se percibieron emisiones sonoras. ----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable 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 acreditarán la legalidad de los trabajos; al respecto, mediante correo electrónico de fecha de 29 de marzo de 2022, una persona que se ostentó como poseedor del inmueble de mérito, manifestó que los trabajos realizados son de mantenimiento del inmueble, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 62 del reglamento de construcciones de Distrito Federal vigente, por lo que no necesita registro de manifestación de construcción, así también envió en formato digital, entre otras, las siguientes documentales: -----

1. Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial emitido por la Alcaldía Benito Juárez con folio: 108, de fecha 28 de enero del 2022, en el cual refiere los trabajos consistentes en trabajos de mantenimiento de acabados en muros, pisos, reposición de aplanados, pintura en interior y fachada, cambio de cancelería y





Expediente: PAOT-2020-4343-SOT-923

herrería por deterioro sin afectar las dimensiones existentes de las mismas, además se realizará reposición y reparación de instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias todo esto sin afectar ni modificar elementos estructurales del interior y la fachada. -----

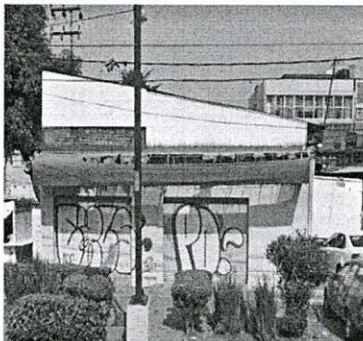
2. Certificado Único de Zonificación de fecha 18 de febrero de 2022, folio 8926-151HEDA22D, que certifica las zonificaciones H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles, 20% mínimo de área libre y densidad Media, una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno) y por la Norma de vialidad Eje Central Lázaro Cárdenas W-V de viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco HM/8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa en materia de vivienda mínima). -----

Ahora bien de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/NA/2021/0145 de fecha 03 de noviembre de 2021, la Dirección General de Obras Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez informó que para el inmueble de referencia **cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial Folio 1747 de fecha 02 de septiembre de 2016.** -----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó una búsqueda en el programa Google Maps del cual se observó que de los años de 2008 a 2021, en el inmueble se realizaron trabajos de ampliación y remodelación. -----



Fuente: captura de Street View  
de octubre de 2008.



Fuente: captura de Street View  
de junio de 2019.



Fuente: captura de Street View  
de marzo de 2021.

En conclusión, los trabajos de construcción (ampliación y remodelación) en el inmueble ubicado en Avenida Eje Central Lázaro Cárdenas número 612, Colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez, se ejecutaron sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, registrada ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez; por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación), toda vez que la obra denunciada no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción; así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes conforme a derecho corresponda, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----





Expediente: PAOT-2020-4343-SOT-923

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Avenida Eje Central Lázaro Cárdenas número 612, Colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde le corresponden las zonificaciones H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles, 20% mínimo de área libre y densidad Media, una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno) y por la Norma de vialidad Eje Central Lázaro Cárdenas W-V de viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco HM/8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa en materia de vivienda mínima).-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató entre otros aspectos, un inmueble de 2 niveles de altura, identificado como establecimiento mercantil con razón social "Pollo Express", con fachada de ladrillo aparente, cubierta de teja, adicionalmente, se observó cambio de materiales en la parte superior de una barda preexistente, la cual se ubica sobre la calle Tarragona, al momento de la diligencia no se percibieron emisiones sonoras. -----
3. Los trabajos de ampliación no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes conforme a derecho corresponda, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
4. No se constató emisiones de ruido durante el reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría.-----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2020-4343-SOT-923

----- 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 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/RGV