



Expediente: PAOT-2019-4306-SOT-1598

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 ABR 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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-2019-4306-SOT-1598, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 24 de octubre de 2019, 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) y construcción por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Pilares número 326, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de noviembre de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación 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 85 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, a través de los cuales 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.

### 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, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2019-4306-SOT-1598

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)**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble conformado por 3 cuerpos constructivos de 7 niveles de altura, completamente ejecutado y al momento habitado. Se identificó letrero con datos del proyecto constructivo referente a la Manifestación de Construcción FB/0007/15.

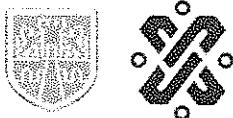


Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 24 de abril de 2023  
Imagen: Inmueble investigado, completamente ejecutado.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-1313-DEDPOT-705 de fecha 09 de diciembre de 2019, en términos del artículo 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 Pilares número 326, Colonia del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, con cuenta catastral 040\_142\_14, se concluye lo siguiente:

Le aplica la zonificación H 4/20/M (Habitacional, cuatro niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad media, una vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 06 de mayo de 2005.



Expediente: PAOT-2019-4306-SOT-1598

De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente Opinión Técnica cuenta con una superficie de 302 m<sup>2</sup>, por lo que con la aplicación de las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 6 viviendas, en 4 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 966.4 m<sup>2</sup>, en 241.6 m<sup>2</sup> de superficie máxima de desplante y 60.4 m<sup>2</sup> mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Benito Juárez.

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría se constató un inmueble de 7 (siete) niveles de altura, por lo que rebasa en 3 (tres) niveles la zonificación permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la alcaldía Benito Juárez (...).

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de Obra objeto de investigación, 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, sin que, al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya ejercido su derecho, dando respuesta al requerimiento de esta Entidad.

Por otra parte, mediante el oficio PAOT-05-300/300-8968-2019 de fecha 12 de noviembre de 2019, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si fue emitido algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de denuncia , donde se acrediten niveles adicionales a los asignados por la zonificación aplicable, y en su caso, remitir copia certificada del mismo.-

Al respecto, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante su oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/6060/2019 de fecha 11 de diciembre de 2019, informó que de la búsqueda en los archivos de esa Secretaría, no se localizó certificado alguno donde se acrediten niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa aplicable al predio investigado.

Al respecto, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó mediante el oficio INVEACDMX/DG/CVA/0637/2020 de fecha 20 de marzo de 2020, que en fecha 07 de agosto de 2018, personal especializado de ese Instituto inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble que nos ocupa, y que las constancias que fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación de ese Instituto, para su legal calificación.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el inmueble objeto de investigación conformado por 7 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable H 4/20/M (Habitacional, cuatro niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad media, una vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total terreno), y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique esos niveles.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento iniciado en el inmueble objeto de denuncia, 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 ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares y sanciones



Expediente: PAOT-2019-4306-SOT-1598

aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes, 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 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad.-----

**2. En materia de Construcción.**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble conformado por 3 cuerpos constructivos de 7 niveles de altura, completamente ejecutado y al momento habitado. Se identificó letrero con datos del proyecto constructivo referente a la Manifestación de Construcción FBJ/0007/15. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de Obra objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, sin que, al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya ejercido su derecho, dando respuesta al requerimiento de esta Entidad. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-9029-2019 de fecha 12 de noviembre de 2019, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción ejecutadas en el inmueble objeto de investigación; mediante el oficio DDU/2019/3240 de fecha 21 de noviembre de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano de esa Dirección General, informó que de la búsqueda en sus archivos, se constató que el predio objeto de investigación cuenta con:-----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0374, emitida en fecha 11 de marzo de 2018. -----
2. Licencia de Construcción Especial número 16/14/235/2016 para demolición total de construcción en una superficie de 608.89 m<sup>2</sup>, con número de folio FBJ-0459-16. -----

Asimismo, señaló que se dará vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a fin de que instrumente las acciones legales correspondientes. -----

Aunado a lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-1011-2020 de fecha 17 de febrero de 2020, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de Benito Juárez, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto cumpla la zonificación aplicable al predio, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.---

Al respecto, la Dirección de Desarrollo Urbano de esa Dirección General, informó mediante el oficio ABJ/DGODSU/DDU/2020/0530 de fecha 24 de febrero de 2020, entre otros aspectos que el Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con folio FBJ/007/15, corresponde a un predio distinto en relación



Expediente: PAOT-2019-4306-SOT-1598

con el domicilio objeto de denuncia. Asimismo, señaló que no otorgará la autorización de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y la Normatividad aplicable.

Al respecto, esta Entidad solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-1190-2020 de fecha 24 de febrero de 2020, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, ordenar la visita de verificación en materia de construcción y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya atendido dicho requerimiento.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumplió el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contó con Registro de Manifestación de Construcción que acredite, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, sustanciar el procedimiento de verificación solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-1190-2020 de fecha 24 de febrero de 2020, en materia de construcción en el predio motivo de investigación e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

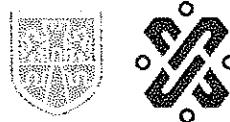
Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de Benito Juárez, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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 Calle Pilares número 326, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de siete niveles en el lugar.



Expediente: PAOT-2019-4306-SOT-1598

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble conformado por 3 cuerpos constructivos de 7 niveles de altura, completamente ejecutado, al momento habitado. Se identificó letrero con datos del proyecto constructivo referente a la Manifestación de Construcción FBJ/0007/15. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento iniciado en el inmueble objeto de denuncia, 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 ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes, 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 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad.-----
4. La construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contó con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, sustanciar el procedimiento de verificación solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-1190-2020 de fecha 24 de febrero de 2020, en el predio motivo de investigación e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de Benito Juárez, considerar ante una solicitud del desarrollador del 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 aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, de conformidad en el artículo 72 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 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

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

Expediente: PAOT-2019-4306-SOT-1598

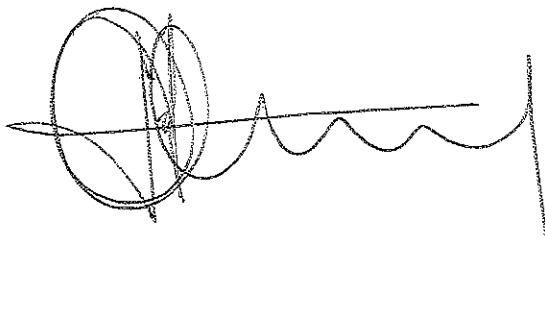
RESUELVE

**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 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, 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, 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/CREG

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13321

