



Expediente: PAOT-2022-6452-SOT-1616

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**28 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 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-2022-6452-SOT-1616**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ---

### ANTECEDENTES

Con fecha 22 de noviembre de 2022, 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 construcción (ampliación y modificación), por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en Calle 2 número 23, interior 403, P.H.3, colonia 8 de Agosto, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de diciembre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, así como una solicitud de información a la autoridad competente, 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, 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.-

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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación y modificación). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación y modificación), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el 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: -----



Expediente: PAOT-2022-6452-SOT-1616

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación y modificación).

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 Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa).

Adicionalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se establece que para **construir, ampliar, reparar o modificar una obra**, 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 por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 24 de marzo de 2023, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se observó un inmueble preexistente de cuatro niveles y semisótano. Desde vía pública no se observaron actividades de obra en proceso de ejecución ni trabajadores; sin embargo, una persona que atendió la diligencia manifestó que el departamento 403, PH 3 no está habitado, debido a los trabajos de remodelación que se están realizando.

Al respecto, se giró oficio al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de la Obra objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito recibido vía electrónica en esta Subprocuraduría en fecha 05 de abril de 2023, una persona que se ostentó como propietario del interior 403, PH 3, manifestó entre otras cosas que no está realizando trabajos de construcción (ampliación y modificación) en el departamento en denuncia; sin embargo, refirió que realizó resanado y aplicación de pintura en paredes, así como cambio de mobiliario, y que realizará la impermeabilización del área correspondiente a su departamento.

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el departamento investigado cuenta con antecedentes de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que para el predio en comento cuenta con:

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-0214-08, de fecha 10 de marzo de 2008, para un proyecto de obra nueva de 4 niveles y semisótano, para 31 viviendas.
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1722, de fecha 10 de agosto de 2007.
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio RUNA2418007, de fecha 18 de junio de 2007, el cual le otorga la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa correspondiente).

Cabe mencionar que, de las constancias que integran el expediente, se advierte que en la azotea del inmueble motivo de denuncia se realizaron trabajos de ampliación de un cuerpo constructivo a base de perfiles de acero con techo de lámina acanalada, el cual cuenta con puertas y ventanales, desplantado en aproximadamente el 80% de la superficie de la azotea de la torre de departamentos; asimismo, se observa que al interior se realizó



Expediente: PAOT-2022-6452-SOT-1616

la habilitación de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, así como la colocación de loseta y duela de madera en los pisos. -----

Por otra parte, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un análisis multitemporal con la herramienta de Google Earth, del cual se desprende que **hasta abril de 2020**, el inmueble investigado contaba únicamente con instalaciones de servicios en la azotea, tales como tinacos, tanques de gas estacionario, tragaluces, cubos de escaleras y/o elevadores; sin advertir cuerpos constructivos, tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Fuente: Google Earth junio 2018



Fuente: Google Earth junio 2019



Fuente: Google Earth abril 2020

En conclusión, al predio ubicado en Calle 2 número 23, interior 403, P.H.3, colonia 8 de Agosto, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa), y no contó con Registro de Manifestación de Construcción para los trabajos de ampliación de un cuerpo constructivo a base de perfiles metálicos en la azotea del departamento investigado, que no se apega a la zonificación aplicable y contraviene lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al cumplimiento de la **Norma General de Ordenación número 8**, respecto de las instalaciones permitidas por encima del número de niveles del inmueble investigado; valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes; así como considerar la demolición de la ampliación ejecutada en la azotea del departamento 403, P.H.3, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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 obra realizados en la azotea del departamento objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; así como considerar la demolición de la ampliación ejecutada en la azotea del departamento 403, P.H.3, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



Expediente: PAOT-2022-6452-SOT-1616

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 departamento objeto de denuncia, **negar su autorización**, toda vez que la ampliación ejecutada no se apega a la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa), conforme al 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. -----

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle 2 número 23, interior 403, P.H.3, colonia 8 de Agosto, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa). -----
2. Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de investigación se constató un inmueble preexistente de cuatro niveles y semisótano. No se observaron actividades de obra en proceso de ejecución ni trabajadores; sin embargo, una persona que atendió la diligencia manifestó que el departamento 403, P.H. 3 no está habitado, debido a los trabajos de remodelación que se están realizando. -----
3. De las constancias que integran el expediente, se advierte que en la azotea del departamento investigado se realizaron trabajos de ampliación de un cuerpo constructivo a base de perfiles metálicos, que no se apega a la zonificación aplicable. -----
4. El departamento investigado no contó con Registro de Manifestación de Construcción para los trabajos de ampliación que se ejecutaron en la azotea, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 8, respecto de las instalaciones permitidas por encima del número de niveles del inmueble investigado; valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes; así como considerar la demolición de la ampliación ejecutada en la azotea del departamento 403, P.H.3, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



**Expediente: PAOT-2022-6452-SOT-1616**

6. 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 obra realizados en la azotea del departamento objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; así como considerar la demolición de la ampliación ejecutada en la azotea del departamento 403, P.H.3, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
7. 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 departamento objeto de denuncia, **negar su autorización**, toda vez que la ampliación ejecutada no se apegue a la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa), conforme al 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 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. -----

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

**----- R E S U E L V E -----**

**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, 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, así como 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/SEBC