



EXPEDIENTE: PAOT-2020-4247-SOT-902

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 MAY 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 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-2020-4247-SOT-902, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 21 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, mediante 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, denuncio ante esta Institución, posibles incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y ocupación de la vía pública), en Calle Galicia número 11, 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, visitas de verificación y se informó a las personas denunciantes 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 las materia de construcción (obra nueva y ocupación de la vía pública), como son: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Ley



de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México.-----

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: niveles).

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/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50 m² de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia, se constató un inmueble habitado con cuatro niveles de altura. Asimismo, se identificó que se llevó a cabo la ampliación de la construcción de los niveles 2, 3 y 4, la cual se encuentra en obra gris. Adicionalmente, se constató que sobre la azotea del cuarto nivel se encuentra instalada una estructura metálica con una cubierta de láminas acrílicas, no se identificó letrero que refiera algún dato de identificación del proyecto constructivo (Registro de Manifestación de Construcción). -----

Nivel 5



Nivel 4

Nivel 3

Nivel 2

Nivel 1

Imagen: inmueble con 4 niveles e instalación de estructura en su azotea

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico folio PAOT-2022-5-DEDPOT-5, de fecha 07 de enero de 2022, 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 el que se determinó lo siguiente: -----



"(...) Para el predio ubicado en Calle Galicia número 11, Colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez, con cuenta catastral 025_025_03, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación directa H 3/20/60/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda 60 m², densidad: Media, una vivienda cada 50 m² de terreno).
2. Le aplican las Normas Generales de Ordenación: 01. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), 04. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, 07. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, 08. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, 09. Subdivisión de predios, 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, 13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H), 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos, 18. Ampliación de construcciones existentes y 19. Estudio de impacto urbano.
3. Le aplican las Normas de Ordenación Particulares: Estacionamientos, Mejoramiento de áreas verdes, Superficie mínima por vivienda y Daños a terceros en predios colindantes a obras por ejecutar con Manifestación de Construcción Tipo de B y C, Licencias de Construcción Especial y conforme al Art. 237 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
4. Al predio no le aplican Normas Generales o Particulares de Ordenación que le permitan el incremento de niveles adicionales a los permitidos por la zonificación aplicable.
5. De conformidad con la zonificación H 3/20/60/M aplicable y la superficie del predio de 274 m², en éste se permite la construcción de máximo 5 viviendas con superficies mínimas de 60 m², en 3 niveles máximos de altura con una superficie máxima de construcción de 657.6 m², en 219.2 m² de superficie de desplante y 54.8 m² de área libre.
6. Durante el reconocimiento de hechos (...) se constató un inmueble con 4 (cuatro) niveles de altura y una estructura adicional en su azotea, la cual no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos establecidos en la Norma General de Ordenación No. 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, por lo que cuantifica como un nivel adicional y en consecuencia, y por lo tanto, el inmueble cuenta con 5 (cinco) niveles de altura y rebasa en dos niveles los permitidos por la zonificación aplicable (...)".

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-1877-2021, en fecha 04 de octubre de 2021, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o responsable de la 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, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante su oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/0800/2022 de fecha 22 de marzo de 2022, informó que de la búsqueda y análisis de datos en los archivos electrónicos de esta área, no localizó emisiones de constancias y/o certificados de Zonificación de Uso del Suelo (en sus diversas modalidades de la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento), que acredite niveles adicionales a los asignados al predio en la zonificación directa aplicable.-----

Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 23 de marzo de 2022, 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 Dirección Ejecutiva de Sustanciación y Calificación de ese Instituto, toda vez que la citada área es la encargada de resolver y sustanciar el procedimiento administrativo de verificación.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el inmueble objeto de investigación conformado por 5 niveles, incumple la zonificación aplicable H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50 m² de 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 sus 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, el dictamen técnico 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.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva y ocupación de la vía pública).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia, se constató un inmueble habitado con cuatro niveles de altura. Asimismo, se identificó que se llevó a cabo la ampliación de la construcción de los niveles 2, 3 y 4, la cual se encuentra en obra gris. Adicionalmente, se constató que sobre la azotea del cuarto nivel se encuentra instalada una estructura metálica con una cubierta de láminas acrílicas, no se identificó letrero que refiera algún dato de identificación del proyecto constructivo (Registro de Manifestación de Construcción), ni se identificó la ocupación a la vía pública.-----

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-1877-2021, en fecha 04 de octubre de 2021, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o responsable de la 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 a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción ejecutadas en el inmueble objeto de investigación.-----

Adicionalmente, se le solicitó considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; mediante el



oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0484 de fecha 16 de marzo de 2022, informó que no localizó registro de Manifestación de Construcción en cualquiera de sus modalidades, Licencia de construcción Especial y/o Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, que avale los trabajos de obra civil en el predio objeto de denuncia.

Adicionalmente a lo anterior, mediante el oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0644 de fecha 01 de abril de 2022, el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que después de realizar la búsqueda en los controles, archivos y base de datos de esa Dirección General, se localizó que para el predio en cuestión existen datos de las Licencias Especiales para demolición con folios FBJ-1165-01 y FBJ-1700-01, Registro de Manifestación de Construcción por obra nueva con folio FBJ-1368-01 y Avisos de Terminación de Obra con folios FBJ-4013-02 y FBJ-4030-02, de los cuales no fue posible la remisión de copias, toda vez que esa Entidad argumenta la perdida de esos archivos a causa de inundación en sus instalaciones.

Al respecto, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, realizar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), en el predio motivo de investigación e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición de los dos niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

En respuesta al requerimiento, mediante el oficio DGAJG/DJ/CVA/JUDVA-C/4162/2022 de fecha 29 de abril de 2022, el titular de la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación Administrativa "C" de esa Dirección General, informó que en fecha 25 de abril de 2022, se emitió el procedimiento número CVA/CE/134/2022, mismo que se entregó al personal adscrito al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para su ejecución, por lo que las constancias originales se canalizaron a la Subdirección Calificadora de Infracciones de ese Órgano Político Administrativo, a efecto de que se substancia el Procedimiento Administrativo correspondiente.

En conclusión, conforme a lo informado por la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, el inmueble contó con el Registro de Manifestación de Construcción por obra nueva con folio FBJ-1368-01, sin embargo se construyeron 2 niveles adicionales a lo permitido en la zonificación aplicable e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, substancial el procedimiento administrativo CVA/CE/134/2022 y valorar en la substancialización el Dictamen Técnico emitido por esta Subprocuraduría y la presente Resolución Administrativa. Así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, considerando 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 la Alcaldía Benito Juárez, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía 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

- Al predio ubicado en Calle Galicia número 11, Colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50 m² de 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 cuatro niveles de altura en el lugar.

- Durante los reconocimientos de hechos realizados en el predio objeto de denuncia, se constató un inmueble habitado con cuatro niveles de altura. Asimismo, se identificó la ampliación de la construcción de los niveles 2, 3 y 4, se constató que sobre la azotea del cuarto nivel una estructura metálica con una cubierta de láminas acrílicas, no se identificó letrero que refiera algún dato de identificación del proyecto constructivo (Registro de Manifestación de Construcción), ni se identificó la ocupación a la vía pública.
- 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, el dictamen técnico 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.
- La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que cuenta con datos del Registro de Manifestación de Construcción por obra nueva con folio FB-J 1368-01, tramitado para el predio investigado, sin embargo se construyeron 2 niveles adicionales a lo permitido en la zonificación aplicable, e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, substanciar el procedimiento administrativo CVA/CE/134/2022 y valorar en la substanciación el Dictamen Técnico emitido por esta Subprocuraduría y la presente Resolución Administrativa. Así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, considerando 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 la Alcaldía Benito Juárez, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía 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: -----

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes, 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 a la Dirección General del 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/CRUG