



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 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-2021-SOT-3377-SOT-753, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de julio de 2021, 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, denunció ante esta Institución, posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación), en el predio ubicado en Calle Estafetas número 55, Colonia Postal, Alcaldía Benito Juárez, con motivo de la construcción de un roof garden en el lugar; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 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 desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación), 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/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33 m² de la superficie del predio). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, se constó la existencia de un inmueble de 4 niveles de altura y semisótano, completamente edificado y habitado, sin actividades de construcción. El nivel 4º consta de elementos constructivos independientes con techumbre en cada uno de los casos, edificados a base de materiales semipermanentes.-----



Imagen: inmueble completamente ejecutado y habitado, de 4 niveles y semisótano.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico folio PAOT-2021-10-DEDPOT-10, de fecha 12 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 la que se determinó lo siguiente: -----



"(...) Para el predio localizado en Calle Estafetas número 55, Colonia Postal, Alcaldía Benito Juárez, con cuenta catastral 025_143_12, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33 m² de la superficie del predio).
2. Le aplican las Normas Generales de Ordenación: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo, Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio, Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles, Subdivisión de Predios, Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H), Vía pública y estacionamientos subterráneos, Ampliación de construcciones existentes y 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. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 01 de diciembre de 2021, se observó un inmueble con características de uso plurifamiliar conformado por semisótano y 3 niveles de altura, en el área de azotea, en específico en el costado poniente colindante con calle Reembolsos en el que se llevaron a cabo 2 ampliaciones consistentes en el enrase de (...) muros, cubierta y la apertura de ventanas, así como la instalación de una velaria y un pergolado.
5. De acuerdo a la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se desprende que el predio cuenta con una superficie de 287 m² y aplicando la Norma General de Ordenación número 1, conforme a la zonificación aplicable al caso, se permite la construcción de 9 (nueve) viviendas, en 3 niveles máximos de construcción, lo anterior con superficie máxima de construcción de 688.80 m², en 229.60 m² de superficie de desplante y 57.40 m² mínimos de área libre, de conformidad con la zonificación aplicable al caso establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.
6. Las 2 ampliaciones consistentes en el enrase de (...) muros, cubierta y la apertura de ventanas, así como la instalación de una velaria y un pergolado en la azotea del inmueble, cuantifica como nivel, toda vez que no se actualizan los supuestos establecidos en la Norma General de Ordenación 8, lo que resulta en un total de 4 niveles de altura, lo que rebasa en un nivel la zonificación H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33 m² de la superficie del predio), aplicable al caso (...).-----

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-2176-2021, en fecha 07 de octubre de 2021, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o director 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 hechos objeto de investigación.-----

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, informó mediante su oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/0957/2022 de fecha 04 de abril 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.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-SOT-3377-SOT-753

Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 30 de marzo de 2022, personal especializado de ese Instituto ejecutó la visita 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 04 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable por vialidad H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33 m² de la superficie del predio), 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 del nivel excedente identificado por esta Subprocuraduría en el lugar, 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 (ampliación).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, se constó la existencia de un inmueble de 4 niveles de altura y semisótano, completamente edificado y habitado, sin actividades de construcción. El nivel 4º consta de elementos constructivos independientes con techumbre en cada uno de los casos, edificados a base de materiales semipermanentes.-----

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-2176-2021, en fecha 07 de octubre de 2021, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o director 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 hechos objeto de investigación.-----

Al respecto, del comparativo de imágenes multi-temporales, obtenidas a través del sistema electrónico de Street View de Google Maps, correspondientes a los años 2016, 2017, y las imágenes obtenidas durante el último reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en el año 2022, se desprende que en el inmueble objeto de investigación se realizó la ampliación de un nivel a los tres preexistentes.-----



Imagen: obtenida en el sistema Street View de Google Maps, correspondiente al año 2016



Imagen: obtenida en el sistema Street View de Google Maps, correspondiente al año 2017



Imagen: obtenida en reconocimiento de hechos de esta Subprocuraduría, correspondiente al año 2022

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; mediante el oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0485 de fecha 16 de marzo de 2022, informó que cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva con folio de ingreso FBJB-0010-14, para la construcción de 9 viviendas en 3 niveles en el predio objeto de investigación. Asimismo, localizó el Aviso de Terminación de Obra con folio de ingreso FBJ-0322-15 para solicitud de Autorización de Uso y Ocupación, trámite del que con fecha 27 de agosto de 2015 se decretó su caducidad, en términos del artículo 98 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo.-----

Por otra parte, mediante el oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0586 de fecha 28 de marzo de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano de esa Dirección General de Obras, informó que después del Registro descrito en el párrafo anterior, a la fecha no se localizó Registro de Manifestación de Construcción en su modalidad de ampliación y/o aviso de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial vigente que avale trabajos de obra civil de ampliación en el inmueble objeto de investigación.-----

Aunado a lo anterior, esa Dirección General, solicitó la intervención a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de solicitar una visita de verificación en la materia.-----

En este sentido, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, 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.-----

Por otra parte, 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 del



EXPEDIENTE: PAOT-2021-SOT-3377-SOT-753

nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Mediante oficio DGAJG/DJ/CVA/JUDVA-C/4001/2022 de fecha 26 de abril de 2022, esa Dirección informó que el día 22 de abril de 2022, se emitió procedimiento en materia de construcción número CVA/CE/122/2022, misma que 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 esa Dirección General, a efecto de que se substancie el procedimiento administrativo correspondiente.-----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia consistió en la ampliación de un nivel en el inmueble preexistente de 3 niveles, para un total de 4 niveles, y no cumplió 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 (ampliación), por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, substanciar el procedimiento administrativo CVA/CE/122/2022, valorar en la substanciación de su procedimiento de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente, 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 y Desarrollo Urbano de la Alcaldía 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 Estafetas número 55, Colonia Postal, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, le corresponde la zonificación la zonificación H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33 m² de la superficie del predio), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-SOT-3377-SOT-753

2. 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. -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, se constó la existencia de un inmueble de 4 niveles de altura y semisótano, completamente edificado y habitado, sin actividades de construcción. El nivel 4º consta de elementos constructivos independientes con techumbre en cada uno de los casos, edificados a base de materiales semipermanentes.-----
4. 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 del nivel excedente identificado por esta Subprocuraduría en el lugar, 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.-----
5. La construcción objeto de denuncia consistió en la ampliación de un nivel en el inmueble preexistente de 3 niveles, y no cumplió 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 (ampliación), por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, substanciar el procedimiento administrativo CVA/CE/122/2022, valorar en la substanciación de su procedimiento de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía 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 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



EXPEDIENTE: PAOT-2021-SOT-3377-SOT-753

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: -----

----- **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, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, 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.-----