



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2809-SOT-717

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAY 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, 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-2022-2809-SOT-717, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 24 de mayo 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación) en el predio ubicado en Avenida Gabriel Mancera número 501, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de junio de 2022. -----

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. -----

### 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) y construcción (ampliación), como son: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcción, 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: -----



La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

El artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, menciona que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar trabajos de reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma. -----

En ese sentido, 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 aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez; y por Norma de Ordenación sobre vialidad le asigna la zonificación HO 6/20/60 (Habitacional con Oficinas en Planta Baja, 6 niveles, vivienda mínima de 60 m<sup>2</sup>).-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente con 2 frentes por ubicarse en esquina, conformado por 5 niveles que por sus características son preexistentes; en la azotea del quinto nivel, se observó una construcción a base de materiales aligerados, no se observó letrero con datos de la obra, ni se constató la ejecución de trabajos, se encuentra habitado. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y



que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 24 de enero de 2023, realizó el análisis multitemporal de las imágenes obtenidas de la consulta a Google Maps, de la cual se desprende las imágenes obtenidas de la herramienta Street View, en el **mes de septiembre de 2008 y marzo de 2009**, se observa un **inmueble preexistente conformado por 5 niveles** el cual no es de reciente ejecución y **en la azotea se observa un cuerpo constructivo** el cual por sus características físicas tampoco es de reciente ejecución y está habitado; en el **mes de julio de 2022**, se observa un **inmueble preexistente conformado por 5 niveles y en la azotea un cuerpo constructivo** en el que **se aprecian trabajos recientes de aplicación de pintura**, como se muestra en las siguientes imágenes. -----



Imágenes obtenidas del street View del mes de septiembre de 2008.

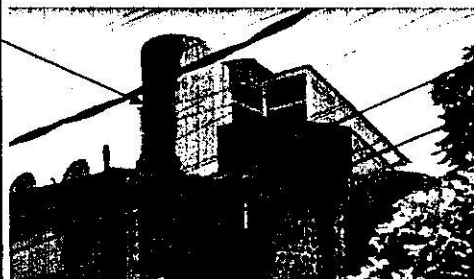


Imágenes obtenidas del street View del mes de marzo de 2009.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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



Imágenes obtenidas del street View del mes de julio de 2022.

De lo anterior, se desprende que el inmueble objeto de investigación corresponde a un inmueble preexistente conformado por 5 niveles y un cuerpo constructivo en la azotea el cual por sus características físicas no es de reciente ejecución, en el cual en el mes de julio de 2022 se realizaron trabajos de aplicación de pintura en el cuerpo constructivo existente en la azotea. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría emitió el oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal 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 acrediten la legalidad de los trabajos de construcción; sin que diera respuesta a lo solicitado. -----

En razón de lo anterior, esta Entidad solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-5590-2022 de fecha 24 de junio de 2022, a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si en sus archivos obran documentales con las que se acredite algún proyecto constructivo en el predio de mérito; en respuesta mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/1198, de fecha 30 de junio de 2022, informó que no se localizó registro de trámite alguno por lo que no se cuenta con información referente al inmueble de mérito. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-10146-2022 de fecha 18 de noviembre de 2022, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción por los trabajos de ampliación realizadas en la azotea del inmueble objeto de investigación, e 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; sin que se cuente con respuesta por parte de esa autoridad. -----

De igual manera, del análisis de las documentales que integran el expediente se desprende lo siguiente: -----

El inmueble objeto de investigación, se encuentra ubicado en la Alcaldía Benito Juárez, D.F. México, en la zona de Mérito.  
Código Postal: 06702 Teléfono: 55 57 11 2211  
Código de Verificación: 06702



*"(...) Para el predio localizado en Calle Gabriel Mancera número 501, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, con cuenta catastral 026\_199\_01, se concluye lo siguiente:*

- 1. Le aplica la zonificación H 4/20/60m<sup>2</sup>/M (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, 60m<sup>2</sup> mínimos de vivienda, densidad Media = una vivienda por cada 50.0m<sup>2</sup> de la superficie total de terreno). Además, al encontrarse el predio en Gabriel Mancera le aplica la norma de ordenación sobre vialidad, específicamente en el tramo M-N" de Obrero Mundial a Av. Universidad que le asigna la zonificación HO 6/20/60m<sup>2</sup>A (Habitacional con Oficinas en Planta Baja, 6 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre 60 m<sup>2</sup> mínimos de vivienda Densidad A= Alta, vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 6 de Mayo de 2005.*
- 2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 25 de noviembre de 2022, se identificó un inmueble de 6 niveles de altura sin semisótano, el cual por sus características físicas es preexistente y se encuentra habitado. No se constataron trabajos de obra, no se observó equipo, material, personal ni letrero de obra. El edificio se encuentra completamente construido.*
- 3. Del análisis espacio temporal de las imágenes de vistas de calle y satelitales comprendidas de los años 2008 a 2022 con las que cuentan los programas Google Maps y Google Earth, además de las imágenes obtenidas durante el reconocimiento de hechos en el sitio realizado por personal adscrito a ésta Entidad, se puede resumir que:*
  - En el año 2008, el inmueble ya contaba con 6 niveles de altura, con un patio de iluminación en el costado sur poniente. El nivel 6, está conformado por una construcción adicional en la azotea.*
  - En el periodo de tiempo comprendido del año 2009 al 2022, no se identificaron cambios exteriores visibles en el inmueble ni incrementó de la altura.*
- 4. De conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le aplica las siguientes Normas Generales de Ordenación: 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo, 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.*
- 5. Le aplican las siguientes Normas de Ordenación Particulares: Norma de Ordenación Particular para Estacionamientos; Norma de Ordenación Particular para Mejoramiento de áreas verdes; Norma de Ordenación Particular para Superficie mínima por vivienda; Norma de Ordenación Particular de Daños a*



*terceros en predios colindantes a obras por ejecutar con Manifestación de Construcción Tipo B y C, Licencias de Construcción Especial y conforme al Art. 237 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; Norma de Ordenación Particular para Reparación, mantenimiento y servicios relacionados para automóviles y motocicletas; y la Norma de Ordenación Particular para Escuelas particulares (...).-----*

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente de mérito, se desprende que no se constató la ejecución de trabajos correspondientes a un nivel adicional, toda vez que de las imágenes obtenidas de la consulta a Google Maps, a través de la herramienta Street View, desde el año 2008 se identificó que el inmueble denunciado de 6 niveles es preexistente, en el cual el julio de 2022 se realizó aplicación de pintura en el 6° nivel lo cual no requiere de Registro de Manifestación de Construcción.-----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción por trabajos de ampliación realizados en la azotea del inmueble solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-10146-2022. ---

Cabe señalar que del 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, 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 Gabriel Mancera número 501, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno) y por Norma de Ordenación sobre vialidad le asigna la zonificación HO 6/20/60 (Habitacional con Oficinas en Planta Baja, 6 niveles, vivienda mínima de 60 m<sup>2</sup>).-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente conformado por 5 niveles, en la azotea se ubica un cuerpo constructivo el cual por sus características no es de reciente colocación. -----
3. Del análisis de las documentales que integran el expediente de mérito, se desprende que no se constató la ejecución de trabajos correspondientes a un nivel adicional, toda vez que de las imágenes obtenidas de la consulta a Google Maps, a través de la herramienta Street View, desde el año 2008 se identificó que el inmueble denunciado de 6 niveles es preexistente, en el cual el julio de 2022 se



realizó aplicación de pintura en el 6° nivel lo cual no requiere de Registro de Manifestación de Construcción.-----

4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción por trabajos de ampliación realizados en la azotea del inmueble solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-10146-2022. -----

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: -----

----- **RESUELVE** -----

**PRIMERO.** - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracciones 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 y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno 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/GBM

