



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-1613-SOT-678 y
Acumulados PAOT-2017-2373-SOT-976,
PAOT-2017-3548-SOT-1439**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 ENE 2019

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México publicado el 22 de octubre de 2018, en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-1613-SOT-678 y Acumulados PAOT-2017-2373-SOT-976, PAOT-2017-3548-SOT-1439, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 31 de mayo, 26 de julio, 01 de noviembre de 2017, tres personas 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, solicitaron la confidencialidad de sus datos personales, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), por las construcciones que se realizan en la Colonia Noche Buena y en específico en el predio ubicado en Calle Porfirio Díaz número 66, Colonia Noche Buena, Alcaldía Benito Juárez; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fecha 15 de junio, 04 de agosto y 16 de noviembre de 2017, respectivamente. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron: reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes 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, V, VII, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción como son: Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena" del Programa Delegacional de Desarrollo urbano en Benito Juárez, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y La Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



Respecto de las construcciones que se realizan en la Colonia Noche Buena

Una de las personas denunciantes, agregó a su escrito de denuncia un listado de predios en los cuales se ejecutan o ejecutaron trabajos de construcción, los cuales corresponden a los siguientes domicilios: -

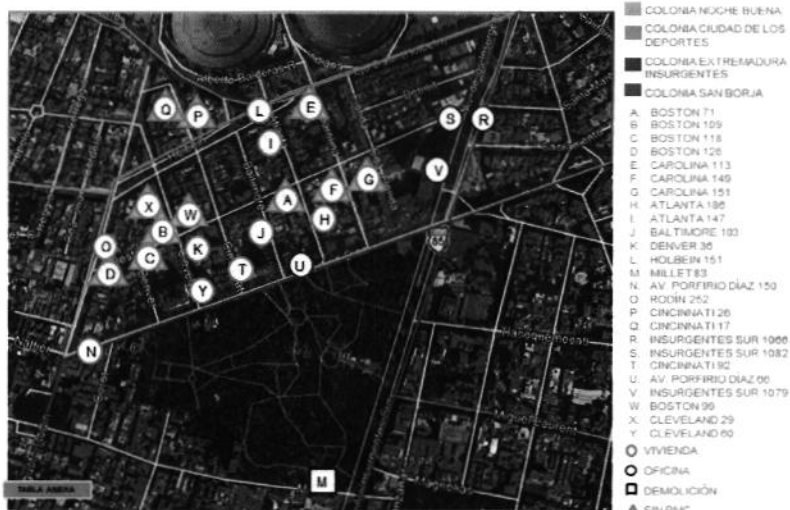
- Augusto Rodin número 278, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Calle Boston número 73, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Avenida Porfirio Díaz número 79, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Calle Detroit número 16, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Calle Boston número 119, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Avenida Porfirio Díaz número 135, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Avenida Porfirio Díaz número 26, Colonia San Borja, Delegación Benito Juárez
- Calle Cincinnati número 92, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Avenida Porfirio Díaz número 66, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Avenida de los Insurgentes Sur número 1079, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Calle Boston número 99, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Calle Cleveland número 29, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Calle Boston número 71, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Calle Holbein número 151, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Calle Atlanta número 147, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Calle Cleveland número 60, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Porfirio Díaz 150, Colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez
- Denver 36, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Boston 126, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Augusto Rodín 252, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Augusto Rodin sin número, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-1613-SOT-678 y
Acumulados PAOT-2017-2373-SOT-976,
PAOT-2017-3548-SOT-1439**

- Baltimore número 103, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Carolina 151, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Boston 109, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Insurgentes 1143, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Carolina 113, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Cincinatti s/n, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez
- Cincinnati número 26, Colonia Ciudad de los deportes, Delegación Benito Juárez
- Cincinnati número 17, Colonia Ciudad de los deportes, Delegación Benito Juárez
- Porfirio Díaz número 534, Colonia San Borja, Delegación Benito Juárez
- Insurgentes Sur número 1066, Colonia San Borja, Delegación Benito Juárez
- Insurgentes Sur número 1082, Colonia San Borja, Delegación Benito Juárez
- Edificio Insurgentes *antes La veiga
- Millet número 83, Colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez.

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, procedió a realizar un recorrido, así como el reconocimiento de los hechos denunciados, en los inmuebles denunciados los cuales se observan en el siguiente mapa: -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2017-1613-SOT-678 y
Acumulados PAOT-2017-2373-SOT-976,
PAOT-2017-3548-SOT-1439**

En razón de lo anterior, y de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría en los archivos de la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo de la Alcaldía Benito Juárez, se obtuvieron los siguientes resultados: -----

Obras concluidas. -----

Domicilio	Autorizaciones
Calle Boston número 99, Colonia Noche Buena	Sin Registro de Manifestación de Construcción
Calle Holbein número 151, Colonia Noche Buena	Sin Registro de Manifestación de Construcción
Calle Augusto Rodin número 252, Colonia Noche Buena	FBJ-0707-10 15 DE OCTUBRE 2009; FBJ-0459-2010 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL (DEMOLICIÓN)
Calle Baltimore número 103, Colonia Noche Buena	FBJ-0224-13 Prórroga del Registro y Aviso de Terminación de Obra
Calle Boston número 118, Colonia Noche Buena	Sin Registro de Manifestación de Construcción
Calle Boston número 126, Colonia Noche Buena	Sin Registro de Manifestación de Construcción
Calle Carolina número 113, Colonia Noche Buena	Sin Registro de Manifestación de Construcción
Calle Carolina número 151, Colonia Noche Buena	Sin Registro de Manifestación de Construcción
Calle Cincinnati número 17, Colonia Noche Buena	Sin Registro de Manifestación de Construcción
Calle Cincinnati número 26, Colonia Noche Buena	Sin Registro de Manifestación de Construcción

Obras en proceso Colonia Noche Buena. -----

Domicilio	Autorizaciones
Calle Atlanta número 147	Prórroga del Registro y Aviso de Terminación de Obra Folio Fbs-0186-15
Calle Cincinnati número 92	Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0309-16
Avenida Porfirio Díaz número 66	Registro de Manifestación de Construcción folio FBJC-0041A-15
Avenida de los Insurgentes Sur número 1079	Registro de Manifestación de Construcción TIPO C número FBJ-0437-14 VIGENCIA 19 DIC 2014 AL 19 DIC 2017, para 28 niveles para oficinas, con un sótano de 7 niveles
Calle Cleveland número 27	Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0075-18
Calle Cleveland número 60	Registro de Manifestación de Construcción folio RBJB-



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-1613-SOT-678 y
Acumulados PAOT-2017-2373-SOT-976,
PAOT-2017-3548-SOT-1439**

	0133-17
Calle Atlanta número 186	Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0322-17
Calle Denver número 36	Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0040-14 y Aviso de Terminación de Obra
Calle Boston número 71	Sin Registro de Manifestación de Construcción
Calle Carolina número 149	Sin Registro de Manifestación de Construcción
Calle Boston número 109	Registro de Manifestación de Construcción RBJB-0014-18n

Obras en proceso Colonias Insurgentes San Borja y Extremadura Insurgentes. -----

Domicilio	Autorizaciones
Insurgentes Sur número 1066, Colonia Insurgentes San Borja	CLAUSURADO Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0247-15 obra nueva uso comercio y oficinas
Insurgentes Sur número 1082, Colonia Insurgentes San Borja	Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0002A-15 Prórroga del Registro y Aviso de Terminación de Obra
Calle Millet 83, Colonia Extremadura Insurgentes	DEMOLICIÓN Licencia de Construcción Especial para Demolición folio FBJ-0915-16
Calle Porfirio Díaz número 150, Colonia Insurgentes San Borja	Registro de Manifestación de Construcción FBJ-0580A-12 Prórroga del Registro y Aviso de Terminación de Obra

De todo lo anterior, se desprende que de los 25 domicilios investigados, en 14 se tuvo acceso a la consulta del Registro de Manifestación de Construcción y en 11 no cuentan con registro, de las cuales 1 obra se encontró con trabajos de demolición y cuenta con Licencia de construcción especial y geográficamente se ubican de la siguiente manera: -----

Colonia	Número de Obras
Noche Buena	11
Insurgentes San Borja	3
Extremadura Insurgentes	1

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, ejecutar visita de verificación en materia de construcción en los predios que no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción e imponer las sanciones que conforme a derechos correspondan. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-1613-SOT-678 y
Acumulados PAOT-2017-2373-SOT-976,
PAOT-2017-3548-SOT-1439

Predio ubicado en Calle Porfirio Díaz 66

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena" del Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, al predio ubicado en Calle Porfirio Díaz número 66, Colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación HC6/30 (Habitacional con Comercio exclusivamente en planta baja, 6 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre). -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se llevaron a cabo trabajos consistentes en la edificación de 5 sótanos y posteriormente el desplante de 9 niveles en etapa de acabados. -----

Por otro lado de la consulta realizada en los archivos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, se obtuvo que el proyecto ejecutado cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0041A15, para obra nueva, vigente al 30 de noviembre de 2018, para la construcción de oficinas en 9 niveles, 8 sótanos para 260 cajones de estacionamiento, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 48531-151MADA15, expedido en fecha 16 de julio de 2015. -----

En el Certificado antes mencionado, se certifica que el uso de suelo para oficinas en 9 niveles s.n.b. y 8 niveles b.n.b. (sótanos) se encuentra permitido, lo anterior es así pues fue expedido con base en un Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y un oficio emitido por la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano, en el que mediante una **opinión inaplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes"**, por considerar que actualmente se encuentra sin vigencia, **según un criterio aplicado a otro predio y que traslada por "analogía"** al predio motivo de denuncia, dejando de observar lo dispuesto en los artículos 33 y 92 y actualizándose los supuestos previstos en el artículo 33 Bis fracciones I y III, todos de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

De todo lo antes mencionado se desprende en primera instancia que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 48531-151MADA15, expedido en fecha 16 de julio de 2015, por medio del cual los encargados de los trabajos que se ejecutan en el predio que nos ocupa, se emitió mediando error, esto es así, pues contrario a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena" del Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, que otorga al referido inmueble la zonificación HC6/30 (Habitacional con Comercio exclusivamente en planta baja, 6 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre), otorga la zonificación uso de suelo para oficinas en 9 niveles s.n.b. y 8 niveles b.n.b. (sótanos), **por lo que a través de dos actos administrativos la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizó un cambio de uso de suelo, sin cumplir con el procedimiento establecido en el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.** -----

Lo anterior, se ubica en el supuesto previsto en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, que establece que los certificados y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-1613-SOT-678 y
Acumulados PAOT-2017-2373-SOT-976,
PAOT-2017-3548-SOT-1439**

revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar Juicio de Lesividad de conformidad con el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en virtud de que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 48531-151MADA15, expedido en fecha 16 de julio de 2015, fue emitido mediando error. -----

En consecuencia, corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0041A15, de conformidad en los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como ejecutar visita de verificación en materia de construcción en el predio que nos ocupa. -----

Adicionalmente, corresponde Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), en el predio ubicado en Calle Porfirio Díaz número 66, Colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, respecto al número de niveles y uso de suelo, y en su caso, imponer las medidas de seguridad aplicables. -----

Por último es importante señalar, que esta Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en defensa del interés legítimo de los habitantes a disfrutar de un ambiente y un ordenamiento territorial adecuados para su desarrollo, salud y bienestar, a través de la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos, promovió Acción Pública ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, misma que fue radicada bajo el número de expediente TJA-I-24803/2017, en contra del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 48531-151MADA15, expedido en fecha 16 de julio de 2015 y del Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0041A15, instancia que se encuentra *sub judice*. -----

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, 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. De los 25 domicilios investigados y que en el recorrido realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron trabajos de construcción, 11 no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez ejecutar visita de verificación en materia de construcción en dichos predios, e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

Respecto al domicilio ubicado en Porfirio Díaz 66, Colonia Noche Buena, Alcaldía Benito Juárez: ----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-1613-SOT-678 y
Acumulados PAOT-2017-2373-SOT-976,
PAOT-2017-3548-SOT-1439**

2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena" del Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, al predio ubicado en Calle Porfirio Díaz número 66, Colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación HC6/30 (Habitacional con Comercio exclusivamente en planta baja, 6 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre). -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio ubicado en Calle Porfirio Díaz 66, Colonia Noche Buena, Alcaldía Benito Juárez, se llevaron a cabo trabajos consistentes en la edificación de 5 sótanos y posteriormente el desplante de 9 niveles en etapa de acabados. -----
4. El predio ubicado en Calle Porfirio Díaz número 66, Colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0041A15, para obra nueva, vigente al 30 de noviembre de 2018, para la construcción de oficinas en 9 niveles, 8 sótanos para 260 cajones de estacionamiento, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 48531-151MADA15, expedido en fecha 16 de julio de 2015. -----
5. El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 48531-151MADA15, expedido en fecha 16 de julio de 2015, se emitió mediando error, puesto que se asigna la zonificación habitacional con oficinas en 9 niveles, a juicio de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en contravención al artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, por lo que en términos de lo establecido en el artículo 89 de la misma Ley, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar las acciones tendientes a dejar sin efectos el referido Certificado. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0041A15, de conformidad en los artículo 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), en el predio ubicado en Calle Porfirio Díaz número 66, Colonia Nochebuena, Alcaldía Benito Juárez, respecto al número de niveles y uso de suelo, y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
8. Esta Entidad, promovió Acción Pública ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, misma que fue radicada bajo el número de expediente TJA-I-24803/2017, en contra del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 48531-151MADA15, expedido en fecha 16 de julio de 2015 y del Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0041A15, instancia que se encuentra *sub judice*. -----

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



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-1613-SOT-678 y
Acumulados PAOT-2017-2373-SOT-976,
PAOT-2017-3548-SOT-1439**

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: -----

----- **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 las personas denunciantes y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a la Alcaldía Benito Juárez y 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 por cuadruplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REM/G/WPB/RAGT