

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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1107-SOT-315

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 JUL 2025**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en artículos 1, 2, 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-1107-SOT-315, relacionado con la denuncia ciudadana substanciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de febrero de 2025, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación) por las actividades que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Roberto Gayol, número 50, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de febrero de 2025.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes 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, 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.

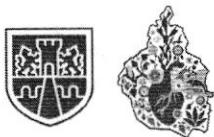
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de 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) y construcción (ampliación).

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, tiene por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1107-SOT-315

de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. -----

Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. -----

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio, propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

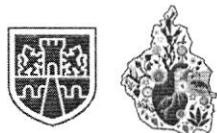
En este sentido, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Adicionalmente, los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -

El artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, 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. -----

Asimismo, de conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, desmantelar una obra o instalación, colocar tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1107-SOT-315

Por otra parte, el Reglamento referido prevé en su artículo 62 fracciones II y XI, que no se requiere el trámite de manifestación de construcción y/o licencia de construcción especial, para la ejecución de obras, consistentes en 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 y obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad media, es decir una vivienda cada 50 m² de terreno). -----

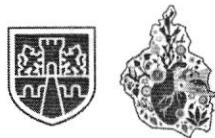
Durante el reconocimiento de hechos de fecha 18 de marzo de 2025 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por 4 niveles completamente ejecutados, no se observaron trabajos de construcción ni indicios de la ejecución de los mismo, no obstante en la azotea del cuarto nivel se constató la existencia de una estructura a base de perfiles metálicos y cubierta tipo lona seccionada en dos partes, asimismo se percibieron emisiones sonoras derivadas del uso de esmeril provenientes del interior del inmueble, no se observó letrero con datos de la obra. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-02567-2025 de fecha 28 de febrero de 2025, dirigido al Propietario, Poseedor, y/o Director Responsable de la Obra del inmueble 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 del presente instrumento haya ejercido su derecho, dando respuesta al requerimiento de esta Entidad. -----

A efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-02308-2025 de fecha 28 de febrero de 2025, solicitó a la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informar si en sus archivos cuenta con documentales que sustenten los trabajos que se ejecutan en el predio en comento. -----

En respuesta, mediante oficio DGJGNU/DNDU/3607/2025 de fecha 24 de marzo de 2025, la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informó que de la búsqueda en los registros de trámite de esa Dirección, se localizaron, entre otros, los siguientes documentos: -----

- Constancia de Alineamiento y/o número Oficial con número de folio 1072. -----
- Registro de Manifestación de Construcción con número de folio FABJ-0059-22 de fecha 04 de abril de 2022 y vigencia al 13 de julio de 2025, para el proyecto consistente en 8 viviendas, en 4 niveles, en una superficie de desplante de 295.99 m² (78.30% del terreno), área libre de 82.01 m² (21.70% del terreno), y superficie máxima de construcción de 1,208.87 m². -----
- Memoria descriptiva del Proyecto. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1107-SOT-315

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que los trabajos ejecutados en el inmueble objeto de investigación consistentes en la colocación de una estructura a base de perfiles metálicos, en la azotea del cuarto nivel, no contaron con documento alguno tramitado ante la alcaldía que acredite su legal ejecución, por lo que contraviene lo previsto en los artículos 47, 48, 55 y 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

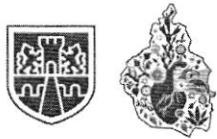
En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección Jurídica de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

En materia de zonificación, si bien se constató la colocación de una estructura a base de perfiles metálicos y cubierta tipo lona, lo cierto es el área que cubre dicha techumbre, no cuenta con condiciones de habitabilidad, en razón de que no se advierte la existencia de muros ni de ningún tipo de instalación, por lo que no cuantifica como nivel. -----

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, 402 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 Roberto Gayol, número 50, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad media, es decir una vivienda cada 50 m² de terreno). -----
2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 18 de marzo de 2025 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por 4 niveles completamente ejecutados, no se observaron trabajos de construcción ni indicios de la ejecución de los mismo, no obstante en la azotea del cuarto nivel se constató la existencia de una estructura a base de perfiles metálicos y cubierta tipo lona seccionada en dos partes, asimismo se percibieron emisiones sonoras derivadas del uso de esmeril provenientes del interior del inmueble, no se observó letrero con datos de la obra. -----
3. Los trabajos ejecutados en el inmueble objeto de investigación consistentes en la colocación de una estructura a base de perfiles metálicos, en la azotea del cuarto nivel, no contaron con documento alguno tramitado ante la alcaldía que acredite su legal ejecución, por lo que contraviene lo previsto en los artículos 47, 48, 55 y 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1107-SOT-315

4. Corresponde a la Dirección Jurídica de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
5. En materia de zonificación, si bien se constató la colocación de una estructura a base de perfiles metálicos y cubierta tipo lona, lo cierto es el área que cubre dicha techumbre, no cuenta con condiciones de habitabilidad, en razón de que no se advierte la existencia de muros ni de ningún tipo de instalación, por lo que no cuantifica como nivel. -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante y a la Dirección Jurídica 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado de Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13321

Página 5 de 5