



**Expediente: PAOT-2022-4693-SOT-1234**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 ENE 2023**

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, 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-2022-4693-SOT-1234, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 18 de agosto 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de construcción (demolición, obra nueva y protección civil), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Tlacomecatl número 434, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 2 de septiembre de 2022. -----

Para la atención de la investigación, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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, 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 materias de construcción (demolición, obra nueva y protección civil), como lo es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, las anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

#### **En materia de construcción (demolición, obra nueva y protección civil).**

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----



**Expediente: PAOT-2022-4693-SOT-1234**

Adicionalmente, cabe señalar que en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos.-----

Por otra parte, el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, prevé diversos supuestos de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, dentro de los cuales se encuentran obras menores cuando no afecten elementos estructurales. -----

Ahora bien, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles, en etapa de obra blanca, en el cual se realizan trabajos consistentes en la apertura de vanos para ventanas y colocación de cancelería en la ventana del segundo nivel. Cabe mencionar que una persona quien se ostentó como residente de obra manifestó que se realizan trabajos de remodelación. No se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de 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. -----

Al respecto, mediante oficio ingresado a esta Procuraduría el día 24 de octubre de 2022, una persona quien se ostentó como propietario del inmueble manifestó que en fecha 11 de agosto de 2022 se le dio aviso a la Alcaldía Benito Juárez para realizar trabajos al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, para obra menor; asimismo, proporcionó copia simple de: -----

- Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción licencia de construcción especial con número de folio 1010 de fecha 11 de agosto de 2022, para "(...) *Sustitución de piso en área libre interna, Retiro de Acabados de pared de fachada interna, Reparaciones menores de albañilería en fachada interna, Aplicación de pintura en fachada interna, **Cambio de aluminio y vidrios en las ventanas traseras sin modificar los vanos**, colocación de elementos de herrería en las ventanas traseras, Retiro de techumbre ligera en área de estacionamiento, Retiro de acabados de pared de fachada, Reparaciones menores de albañilería en fachada, Aplicación de pintura en fachada, **Cambio de Aluminio y vidrio en las ventanas frontales sin modificar los vanos**, Colocación de elementos de herrería en las ventanas frontales, Mantenimiento correctivo a*



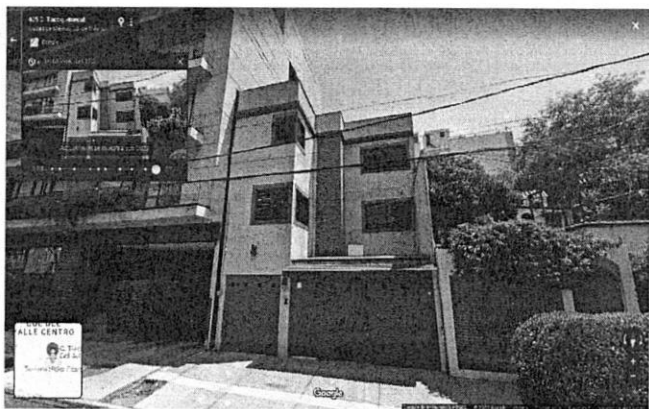
**Expediente: PAOT-2022-4693-SOT-1234**

*puertas de estacionamiento, retiro de pintura y aplicación de pintura con compresora (...)*". [Se resaltó y subrayo texto para dar énfasis.]-----

Por otra parte, en respuesta a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-8358-2022, de fecha 27 de septiembre de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, a través del oficio número ABJ/DGODSU/DDU/2022/1838 de fecha 3 de octubre de 2022, informó que para el predio de mérito no cuenta con registro de trámite. -----

En razón de lo anterior, 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 desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes 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 4 de enero de 2023, realizó el análisis multitemporal de las imágenes obtenidas de los reconocimientos de hechos, así como de la consulta al servidor Google Maps mediante la herramienta de imágenes de Street View, en las que se observó que **desde junio de 2022 el inmueble objeto de investigación se conforma por 3 niveles, mientras que en octubre de 2022 se observa la modificación en los vanos de ventanas y cambio de pintura.** -----

**Imagen No. 1** – Se observa el inmueble objeto de investigación se conforma por 3 niveles.



Fuente: captura de Street View de septiembre de 2014

**Imagen No. 2** – Se observa el inmueble objeto de investigación se conforma por 3 niveles, donde se hicieron modificaciones en vanos y pintura.



Fuente: PAOT- Reconocimiento de hechos - 19 de octubre de 2022

En este sentido, se desprende que en el periodo que comprende desde el mes de junio hasta octubre de 2022, el inmueble objeto de investigación, fue sujeto a modificaciones en vanos y acabados. -----

Ahora bien, del análisis realizado a las documentales que obran en el expediente, se desprende que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, la edificación de 3 niveles que se ubica en el predio objeto de denuncia es preexistente y fue sujeto de trabajos de obra menor consistentes en modificación en vanos para ventanas y cambio de acabados, por lo que si bien se encuentran dentro de los





**Expediente: PAOT-2022-1371-SOT-1234**

supuestos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, la modificación de los vanos no se contempló en dicho Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción licencia de construcción especial con número de folio 1010 de fecha 11 de agosto de 2022, presentado por el particular. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, valorar el contenido de la presente Resolución Administrativa, a efecto de instrumentar visita de verificación en materia de construcción (modificación), en el predio ubicado en Calle Tlacomecatí número 434, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, a efecto de corroborar el cumplimiento al Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, remitir a esta Procuraduría el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción licencia de construcción especial con número de folio 1010 de fecha 11 de agosto de 2022, tramitado para el predio ubicado en Calle Tlacomecatí número 434, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez. -----

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, 85 fracción X y 89 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 Tlacomecatí número 434, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles, en etapa de obra blanca, en el cual se realizan trabajos consistentes en la apertura de vanos para ventanas y colocación de cancelería en las ventanas del segundo nivel. Cabe mencionar que una persona quien se ostentó como residente de obra manifestó que se realizan trabajos de remodelación. No se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. La edificación de 3 niveles que se ubica en el predio objeto de denuncia es preexistente y fue sujeto de trabajos de obra menor consistentes en modificación en vanos para ventanas y cambio de acabados, por lo que si bien se encuentran dentro de los supuestos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, la modificación de los vanos no se contempló en el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción licencia de construcción especial con número de folio 1010 de fecha 11 de agosto de 2022, presentado por el particular. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, valorar el contenido de la presente Resolución Administrativa, a efecto de instrumentar visita de



**Expediente: PAOT-2022-1371-SOT-1234**

verificación en materia de construcción (modificación), en el predio ubicado en Calle Tlacomecatl número 434, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, a efecto de corroborar el cumplimiento al Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, remitir a esta Procuraduría el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción licencia de construcción especial con número de folio 1010 de fecha 11 de agosto de 2022, tramitado para el predio ubicado en Calle Tlacomecatl número 434, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez. -----

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. -----

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, a las Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas 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/JEGG