



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **15 FEB 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 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 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5405-SOT-1376, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 23 de septiembre 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva: publicitación vecinal), derivado de los trabajos de obra ejecutados en el predio ubicado en Calle Martín Mendalde número 1342, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fechas 05 de octubre del año 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y de visitas de verificación, aunado a que 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 la materia de (demolición y obra nueva: publicitación vecinal), como es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, estos últimos ordenamientos aplicables en la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

#### **En materia de construcción (demolición y obra nueva: publicitación vecinal).**

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé 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.

Por otra parte, 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, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente y ostentar un letrero en lugar visible de los datos de identificación del proyecto constructivo.-



Adicionalmente, los artículos 55 y 57 fracción IV del citado Reglamento, prevé que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación (hoy Alcaldía) antes de demoler o desmantelar una obra o instalación. -----

De conformidad con el artículo 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el propietario o poseedor del predio o inmueble, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables deberán sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal previo a la solicitud de tramitación de permisos, licencias, autorizaciones, registro de manifestaciones o demás actos administrativos referentes a cambios de uso de suelo, únicamente en las modalidades previstas por el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México).-----

Aunado a lo anterior, la fracción I y III del citado ordenamiento, prevén que la publicitación vecinal es un requisito indispensable, entre otros, para la procedencia del registro de manifestación de construcción y demolición de construcciones, la cual deberá contener, entre otros requisitos, el nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de obra y, en su caso, del o de los Corresponsables. -----

En el caso particular, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, se desprende que al predio motivo de denuncia le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno). --

Durante los reconocimientos de hechos, realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar entre otros aspectos, un predio de aproximadamente 8 metros de frente, delimitado con tapiales con una altura aproximada de 2.5 metros, en los mismos se identificó un letrero que ostenta datos relacionados con el Registro de Manifestación de Construcción con folio FMH-B-38-22. Al interior del predio se identificó un cuerpo constructivo desplantado con remetimiento de aproximadamente 3 metros en relación al alineamiento de los inmuebles colindantes, con un avance de obra de aproximadamente 70%, así como 3 niveles de altura, a base de marcos de concreto, losas del mismo material y muros de tabique. No se identificó algún trabajo de demolición, sin embargo, el elemento constructivo descrito corresponde a obra nueva en su totalidad. -----

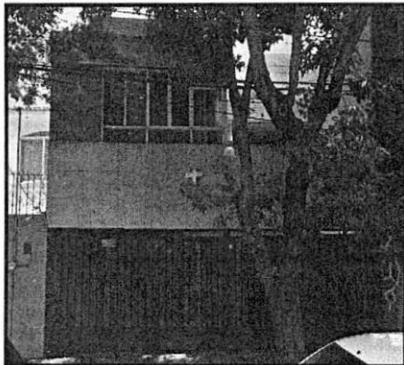
En el caso particular, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios 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 20 de enero de 2023 personal adscrito a esta Subprocuraduría, 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 en el periodo temporal comprendido en los meses de julio de 2017, abril de 2022 y enero de 2023, fue ejecutada una demolición total de un inmueble preexistente en el predio objeto de investigación, aunado a que de las imágenes de referencia se desprende que en el sitio actualmente se ejecuta una construcción de una edificación distinta (obra nueva). -----



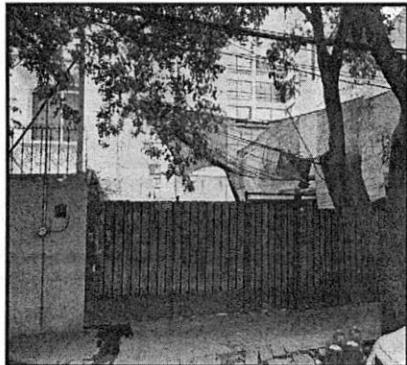
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5405-SOT-1376



Fuente: Google Earth, mes de julio del año 2017



Fuente: Google Earth, mes de abril del año 2022



Fuente: Reconocimiento de hechos, mes de enero del año 2023

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor 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 al momento de la emisión de la presente resolución haya ejercido su derecho dando respuesta al requerimiento de esta Subprocuraduría.

En virtud de lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-9216-2022 de fecha 21 de octubre de 2022, 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 en el predio objeto de denuncia, y en caso de que el proyecto constructivo no cuente con permisos, licencias, registros y/o autorizaciones que lo acrediten, hacer de conocimiento a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que instrumente el procedimiento de verificación respectivo e imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables.

Al respecto mediante el oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/2072 de fecha 26 de octubre de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, informó a esta Subprocuraduría que después de realizar búsqueda en sus controles, archivos y base de datos del año 2000 a la fecha, no localizó trámite en ninguna de sus modalidades para el domicilio objeto de investigación.

Adicionalmente, informó que a través del oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/2073, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, realizar el procedimiento de verificación respectivo.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que los trabajos de construcción (demolición y obra nueva) ejecutados en el predio investigado, incumplen el artículo 47, 55 y 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuentan con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, Registro de Manifestación de Construcción, ni cédula de publicitación vecinal, que ampare su ejecución.



Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de Benito Juárez, sustanciar la visita de verificación en materia de construcción (demolición, obra nueva y publicitación vecinal), requerida por la Dirección de Desarrollo Urbano de esa Alcaldía a través de su oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/2073, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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. Al predio ubicado en Calle Martín Mendalde número 1342, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno).
2. Durante los reconocimientos de hechos, realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar un cuerpo constructivo desplantado con remetimiento de aproximadamente 3 metros en relación al alineamiento de los inmuebles colindantes, con un avance de obra de aproximadamente 70%, así como 3 niveles de altura. No se identificó algún trabajo de demolición, sin embargo, el elemento constructivo descrito corresponde a obra nueva en su totalidad.
3. Del 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, se observó que en el periodo temporal comprendido en los meses de julio de 2017, abril de 2022 y enero de 2023, fue ejecutada una demolición total de un inmueble preexistente en el predio objeto de investigación, aunado a que de las imágenes de referencia se desprende que en el sitio actualmente se ejecuta una construcción de una edificación distinta (obra nueva).
4. Las actividades de obra ejecutadas en el predio investigado, no contaron con Licencia de Construcción Especial para la demolición total del inmueble preexistente, y no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para la ejecución del proyecto constructivo en ejecución, por lo que se incumple con el artículo 47, 55 y 57 fracción V del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
5. Las actividades de obra investigadas no contaron para su ejecución con publicitación vecinal, en términos del artículo 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de Benito Juárez, sustanciar la visita de verificación en materia de construcción (demolición, obra nueva y publicitación vecinal), requerida por la Dirección de Desarrollo Urbano de esa Alcaldía a través de su oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/2073, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5405-SOT-1376

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de 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/CRIG