



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-4257-SOT-906

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 MAY 2022 .

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-4257-SOT-906, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 21 de diciembre de 2020, se turnó por correo electrónico a esta Subprocuraduría la denuncia a través de la cual 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), por los trabajos de obra que se realizan en calle Río Mixcoac número 87, colonia Crédito Constructor, Alcaldía Benito Juárez; la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021 y fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y las 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, V, 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, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.



## ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (**demolición y obra nueva**), como es el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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

### 1. En materia de construcción (**demolición y obra nueva**).

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 Alcaldía para, entre otros aspectos, **demoler una obra** o instalación. -----

Asimismo, el artículo 47 del citado Reglamento establece que para **construir** y/o ampliar, 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. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 04 de noviembre de 2021 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un predio delimitado con malla ciclónica y plástico, al interior no se observaron construcciones preexistentes; no obstante, se constató que se realizaban trabajos de obra nueva, consistentes en la colocación de cimbra bajo nivel de banqueta y el armado de columnas sobre nivel de banqueta. Asimismo, en la fachada se observaron letreros con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0041-21. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito recibido vía electrónica en esta Subprocuraduría en fechas 05 de noviembre de 2021, una persona que se ostentó como representante legal, aportó en copia simple diversas documentales relacionadas con los trabajos constructivos que se realizan en el predio objeto de denuncia, entre las que se encuentran las siguientes: -----

- Licencia de Construcción Especial No. 16/14/024/2021, de fecha 16 de agosto de 2021, para demolición total en una superficie de 390 m<sup>2</sup>. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0041-21, con fecha de expedición 12 de julio de 2021 con vigencia al 12 de julio de 2023, para un proyecto de obra nueva de 6 niveles y semisótano, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta (s.n.b.) de 2,095.10 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 87.90 m<sup>2</sup> y una superficie de desplante de 349.60 m<sup>2</sup>, para **18 viviendas**. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número oficial folio 0053, de fecha 17 de febrero de 2020. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-4257-SOT-906

- Memoria descriptiva arquitectónica, de una obra nueva para un conjunto de vivienda plurifamiliar vertical de 6 niveles, con 18 departamentos en 5 niveles y estacionamiento en planta baja y semisótano. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13493-151PESN20, con fecha de expedición 19 de octubre de 2020, que certifica la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno); asimismo, certifica que al predio investigado le aplica la zonificación **HM/6/20/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Circuito Interior Río Churubusco y Río Mixcoac, en el tramo I"-E' de . Av. Revolución a: Plutarco Elías Calles. -----
- Constancia de Publicitación Vecinal para demolición número DGPDPC/DPAC/SCC/706/2020, de fecha 09 de noviembre de 2020. -----
- Constancia de Publicitación Vecinal para Manifestación de Obra número DGPDPC/DPAC/SCC/748/2020, de fecha 18 de noviembre de 2020. -----
- Declaratoria de cumplimiento ambiental 001137/21 en materia de impacto ambiental, folio 0262-DCA, de fecha 22 de enero de 2021, para demolición total de inmueble de 2 niveles, con un total de 390 m<sup>2</sup> de construcción y construcción de un condominio de 6 niveles con 17 viviendas y un semisótano. -----
- Plan de manejo de residuos de la construcción y demolición folio 0262-DCA, de fecha 22 de enero de 2021. ---
- Dictamen de factibilidad de servicios folio DV/2453/2020, DGSU/0238/2021, de fecha 04 de marzo de 2021, para un proyecto de 17 viviendas en una superficie de construcción de 1,745.50 m<sup>2</sup> s.n.b. y 349.60 m<sup>2</sup> para estacionamiento. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con antecedente de licencia de construcción especial para demolición y de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, anexó copia simple de la Licencia de Construcción Especial para demolición total No. 16/14/024/2021, y del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0041-21, para el proyecto de obra nueva de 6 niveles y semisótano, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta (s.n.b.) de 2,095.10 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 87.90 m<sup>2</sup> y una superficie de desplante de 349.60 m<sup>2</sup>, para **17 viviendas**. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Planeación, Desarrollo y Participación Ciudadana de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el predio en comento emitió Constancias de Publicitación Vecinal para demolición y para manifestación de obra. En respuesta, la Dirección General en comento remitió copia simple de la Constancia de Publicitación Vecinal para demolición número DGPDPC/DPAC/SCC/706/2020 y de la Constancia de Publicitación Vecinal para manifestación de obra nueva número DGPDPC/DPAC/SCC/748/2020. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-4257-SOT-906

También se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si para el predio investigado cuenta con Declaratoria de cumplimiento ambiental 001137/21, folio 0262-DCA y Plan de manejo de residuos de la construcción y demolición en materia de impacto ambiental folio 0262-DCA. En respuesta, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental y Riesgo adscrita a esa Dirección General, envió copia simple de las documentales citadas. -----

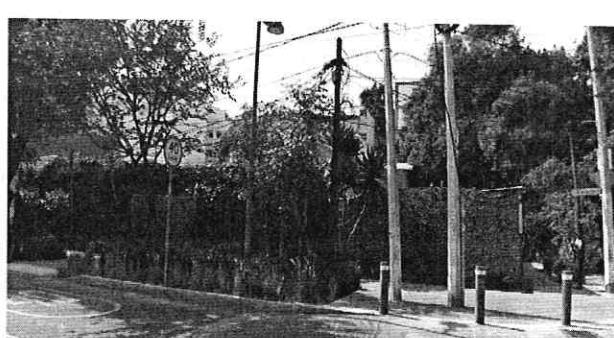
Del mismo modo, se solicitó al Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), informar si para el predio objeto de denuncia cuenta con Dictamen de factibilidad de servicios DV/2453/2020, DGSU/0238/2021. En respuesta, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del SACMEX, remitió copia simple del referido dictamen. -----

Cabe mencionar que, respecto al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo aportado por el particular, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada que se realizó una consulta al portal del Área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de la cual se desprende la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13493-151PESN20, con fecha de expedición 19 de octubre de 2020. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **hasta noviembre de 2019**, en el predio investigado había un inmueble preexistente de dos niveles; no obstante, en la evidencia fotográfica obtenida durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en **noviembre de 2021**, se advierte que se llevó a cabo la demolición total del inmueble preexistente, tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Fuente: Google Maps  
Noviembre 2019



Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT  
Noviembre 2021

Respecto a la obra nueva, de acuerdo con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número FABJ-0041-21 enviado por la Alcaldía Benito Juárez y con base en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, se advierte que **el proyecto registrado se apega al número de**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-4257-SOT-906

**niveles y superficies** (área libre, superficie de desplante y superficie máxima de construcción), tal y como se muestra en el siguiente cuadro: -----

	Uso de suelo	Número de niveles	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Viviendas
Zonificación aplicable conforme al PDDU Benito Juárez	Habitacional Mixto	6	437.50 m <sup>2</sup>	350.00 m <sup>2</sup> 80% máximo	87.50 m <sup>2</sup> 20% mínimo	2,100.00 m <sup>2</sup> s.n.b.	Literal Z
Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número: FABJ-0041-21	Habitacional Mixto	6	437.50 m <sup>2</sup>	349.60 m <sup>2</sup> 79.91%	87.90 m <sup>2</sup> 20.09%	2,095.10 m <sup>2</sup> s.n.b.	17

No obstante, de la revisión realizada al Registro de Manifestación de Construcción presentado por el particular y al aportado por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, se desprende que **el número de viviendas no coincide**, toda vez que el primero refiere que se construirán **18 viviendas**, mientras que la documental aportada por la Alcaldía tiene registro para **17 viviendas**. -----

Posteriormente, en fecha 26 de mayo de 2022 personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el predio objeto de investigación, constatando trabajos constructivos de una obra nueva de dos niveles y semisótano, observando que el tercer nivel está en proceso de construcción, ya que cuenta con armado de castillos y se están desplantando muros de tabique rojo con castillos y dalas de concreto armado. -----

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de demolición ejecutados y los trabajos de obra nueva que se realizan en el predio ubicado en calle Río Mixcoac número 87, colonia Crédito Constructor, Alcaldía Benito Juárez, contaron con Licencia de Construcción Especial para demolición total No. 16/14/024/2021 y cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0041-21, para un **proyecto de obra nueva de 17 viviendas**, ante la Alcaldía Benito Juárez; sin embargo, esta información **no coincide con los datos referidos en el Registro presentado por el particular** ante esta Entidad, el cual indica que se construirán 18 viviendas. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de corroborar que el proyecto constructivo registrado ante esa Alcaldía en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0041-21, corresponda



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-4257-SOT-906

con la obra que se ejecuta en el predio ubicado en calle Río Mixcoac número 87, colonia Crédito Constructor, Alcaldía Benito Juárez, por cuanto hace al número de viviendas, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez corroborar, previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B, número FABJ-0041-21, corresponda con lo ejecutado, particularmente por cuanto hace al número de viviendas (17). Asimismo, valorar la presente resolución administrativa, a fin de que el particular desahogue o aclare la discrepancia del número de viviendas registradas en la documental que aportó a esta Procuraduría, respecto al documento que obra en el archivo de esa Dirección General, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del 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, 85 fracción X y 89 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. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en calle Río Mixcoac número 87, colonia Crédito Constructor, Alcaldía Benito Juárez, se constató un predio delimitado con malla ciclónica y plástico, al interior no se observaron construcciones preexistentes; no obstante, se constató que se realizaban trabajos de obra nueva, consistentes en la colocación de cimbra bajo nivel de banqueta y el armado de columnas sobre nivel de banqueta. Asimismo, en la fachada se observaron letreros con los datos de la obra. Posteriormente, se constataron trabajos constructivos de una obra nueva de dos niveles y semisótano, observando que el tercer nivel está en proceso de construcción. -----
2. Los trabajos de demolición contaron con Licencia de Construcción Especial No. 16/14/024/2021, de fecha 16 de agosto de 2021, tramitada ante la Alcaldía Benito Juárez. -----
3. Los trabajos de construcción (obra nueva) cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0041-21, para el **proyecto de obra nueva** de 6 niveles y semisótano, con una superficie de construcción de 2,095.10 m<sup>2</sup> s.n.b., superficie de área libre de 87.90 m<sup>2</sup> (20.09%) y una superficie de desplante de 349.60 m<sup>2</sup> (79.91%), para **17 viviendas**. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-4257-SOT-906

4. Se advierte una discrepancia respecto del número de viviendas registradas en la manifestación de construcción que obra en los archivos de la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez (17) y de las viviendas referidas en el registro de manifestación de construcción aportado por el particular (18). -----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de corroborar que el proyecto constructivo registrado ante esa Alcaldía en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0041-21, corresponda con la obra que se ejecuta en el predio ubicado en calle Río Mixcoac número 87, colonia Crédito Constructor, Alcaldía Benito Juárez, por cuanto hace al número de viviendas, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez corroborar, previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B, número FABJ-0041-21, corresponda con lo ejecutado, particularmente por cuanto hace al número de viviendas (17). Asimismo, valorar la presente resolución administrativa, a fin de que el particular desahogue o aclare la discrepancia del número de viviendas registradas en la documental que aportó a esta Procuraduría, respecto al documento que obra en el archivo de esa Dirección General, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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. -----

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. --



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-4257-SOT-906

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ACH/MAZA