



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-2717-SOT-593

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 ENE 2022**

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-2021-2717-SOT-593, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 7 de junio de 2021 se remitió a esta Subprocuraduría por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada el 13 de septiembre de 2021, a través del 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y protección a colindancias), por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Pestalozzi número 541, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

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 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. -----

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México los días 20 de marzo, 01, 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, 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y protección a colindancias), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -



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

En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y protección a colindancias).

Al respecto, 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. -----

Asimismo, el artículo 48 del citado Reglamento dispone 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 el mismo Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: esto es 1 vivienda cada 50.00 m²) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, en donde se permite el siguiente aprovechamiento: -----

Superficie del Predio	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máxima de Construcción S.N.B.	Densidad
200.00 m ²	H/4/20/M	4	40.00 m ² 20%	160.00 m ² 80%	640.00 m ²	Media 4 viviendas

Ahora bien, durante el reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapias metálicas, en cuyo interior **se observó el terreno libre de edificaciones, sin constatar actividades de construcción de ningún tipo**, por otra parte, se observó la cédula de publicitación vecinal para 4 viviendas distribuidas en 4 niveles. -----

No obstante lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra; sin que al momento de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que para el predio de mérito no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción; asimismo informó que giró el oficio ABJ/DGODSU/DDU/NA/2021/0232 de fecha 5 de noviembre de 2021 a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía con la solicitud para instrumentar procedimiento de visita de verificación. -----

En razón de lo anterior, 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 **desde marzo de 2019 se demolió el inmueble de 2 niveles**. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-2717-SOT-593

Imagen No. 1 – Se observa inmueble preexistente de 2 niveles.



Fuente: captura de Street View de julio de 2017.

Imagen No. 2 – Predio objeto de investigación, se observa delimitado por tapiales, libre de construcción al interior.



Fuente: captura de Street View de marzo de 2019.

En este sentido si bien al momento de la emisión del presente instrumento en el predio objeto de investigación no se ejecutan trabajos constructivos de ningún tipo y presenta características de abandono, se desprende que en el año 2019, se ejecutó una demolición de un inmueble de 2 niveles.

Por lo que, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Benito Juárez, ejecutar la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras Desarrollo y Servicios Urbanos de esa misma Entidad, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/NA/2021/0232 de fecha 5 de noviembre de 2021, a fin de corroborar que la demolición ejecutada no contravenga el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, así como corroborar que dicha demolición se haya ejecutado respetando los límites y restricciones respecto de sus colindancias.

El estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas 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. Al predio ubicado en Calle Pestalozzi número 541, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: esto es 1 vivienda cada 50.00 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, para la construcción de 4 viviendas distribuidas en 4 niveles sobre nivel de banquetta.
2. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de construcción de ningún tipo, además el predio está libre de construcción y con características de abandono.
3. De la consulta realizada al servidor Google Maps mediante la herramienta de imágenes de Street View, se desprende que en el año 2019, se ejecutó una demolición de un inmueble de 2 niveles.
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Benito Juárez, ejecutar la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras Desarrollo y Servicios Urbanos



Expediente: PAOT-2021-2717-SOT-593

de esa misma Entidad, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/NA/2021/0232 de fecha 5 de noviembre de 2021, a fin de corroborar que la demolición ejecutada no contravenga el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, así como corroborar que dicha demolición se haya ejecutado respetando los límites y restricciones respecto de sus colindancias. -----

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 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: -----

----- **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 y 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 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/JESG