

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5733-SOT-1743

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 OCT 2025**

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, 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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-5733-SOT-1743, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de agosto 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (excavación y modificación), esto en el predio ubicado en Calle San Francisco número 1421, Colonia Tlacoquemecatl, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de septiembre de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información y 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, 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.

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en **Calle San Francisco número 1421, interior 03, Colonia Tlacoquemecatl, Alcaldía Benito Juárez, con número de cuenta catastral 040-372-57.**



EXPEDIENTE: PAOT-2025-5733-SOT-1743

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (excavación y modificación), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, todos para el Distrito Federal (ahora 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 desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (excavación y modificación).

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de orden público e interés general y social y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación 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. -----

En este sentido, el artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Por otra parte, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, prevé que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% de Área Libre mínima, Densidad Media: una vivienda por cada 50.00 m² de superficie de terreno), **donde el uso de suelo para canchas deportivas bajo techo y descubiertas se encuentra prohibido.** -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-5733-SOT-1743

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por un zaguán metálico que exhibe la nomenclatura "1421", dicho acceso es el único por el cual se accede hacia el interior 03, en dicho interior se constató que su frente está delimitado mediante un zaguán metálico que no se exhibe su nomenclatura, al interior del mismo se constató el desplante de cuerpos constructivos a base de placas de durock sobre el terreno, aún en proceso de construcción, en la sección poniente del mismo se constató el desplante de una plancha de concreto la cual por sus características físicas es de reciente ejecución, sin constatar trabajos de excavación; por otra parte, se advirtieron trabajadores realizando trabajos de sellado y pintura sobre los muros del inmueble ubicado al poniente, sin exhibir al exterior letrero con datos de la manifestación de construcción y sin constatar algún uso de suelo ejercido en el predio. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio 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 obra ejecutados en el predio investigado, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta por parte de los responsables del predio.-----

En este sentido, y a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, mediante el oficio PAOT-05-300-300-11249-2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el predio investigado cuenta con antecedentes en materia de construcción. Ahora bien, mediante oficio DGJGNU/DNDU/13826/2025, dicha Dirección informó que para el predio investigado no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción. -----

Lo anterior, lo corrobora la información proporcionada por la Coordinación de Ventanilla Única de Tramites de la Alcaldía Benito Juárez, a quien a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante el oficio número DGJGNU/CVUT/13247/2025, informó que para el predio investigado no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción. -----

Al respecto, mediante el oficio número PAOT-05-300-300-11255-2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación al predio investigado, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta a lo solicitado. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-5733-SOT-1743

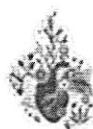
En conclusión, se ejecutaron trabajos de construcción en el predio investigado consistentes en el desplante de cuerpos constructivos a base de placas de durock sobre el terreno, aún en proceso de construcción, así como el desplante de una plancha de concreto la cual por sus características físicas es de reciente ejecución, lo anterior sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción solicitada mediante el oficio número PAOT-05-300/300-11255-2025, e informar las medidas de seguridad y sanciones impuestas a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de construcción, y una vez que emita resolución administrativa de dicho procedimiento, remitir copia de la misma. -----

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 el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle San Francisco número 1421, interior 03, Colonia Tlacoquemecatl, Alcaldía Benito Juárez, con número de cuenta catastral 040-372-57, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% de Área Libre mínima, Densidad Media: una vivienda por cada 50.00 m² de superficie de terreno), **donde el uso de suelo para canchas deportivas bajo techo y descubiertas se encuentra prohibido.** -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por un zaguán metálico que exhibe la nomenclatura "1421", dicho acceso es el único por el cual se accede hacia el interior 03, en dicho interior se constató que su frente está delimitado mediante un zaguán metálico que no se exhibe su nomenclatura y del cual no se constató algún uso de suelo ejercido y no se constataron trabajos de excavación. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-5733-SOT-1743

3. Se ejecutaron trabajos de construcción en el predio investigado consistentes en el desplante de cuerpos constructivos a base de placas de durock sobre el terreno, aún en proceso de construcción, así como el desplante de una plancha de concreto la cual por sus características físicas es de reciente ejecución, lo anterior sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción solicitada mediante el oficio número PAOT-05-300/300-11255-2025, e informar las medidas de seguridad y sanciones impuestas a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de construcción, y una vez que emita resolución administrativa de dicho procedimiento, remitir copia de la misma. -----

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: -----

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, así como a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-5733-SOT-1743

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. -----

SSJ/PRVE/JHP