

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4217-SOT-1331

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 AGO 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-2025-4217-SOT-1331, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha de 23 de junio 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de construcción (demolición), por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Providencia número 1028, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de julio de 2025. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, así también, se informó a las personas denunciantes 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. -----

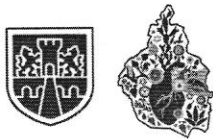
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (demolición), como son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento y el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas las anteriores para 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)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México señala que, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4217-SOT-1331

Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Por otra parte, el artículo 48 del Reglamento establece que, para registrar la manifestación de construcción de una obra, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad de cumplir con el citado Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

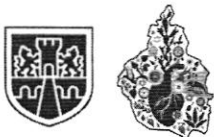
Asimismo, el artículo 55 del citado Reglamento, menciona que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, dismantelar una obra o instalación, colocar tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio, así como para realizar estas actividades en suelo de conservación. En este mismo orden de ideas, el artículo 57 menciona las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en el mencionado Reglamento, de las cuales, en su fracción IV se desprenden las actividades de demolición. -----

En este mismo orden de ideas, el artículo 62 del multicitado Reglamento establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, entre otras, para trabajos de reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma; divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural; impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales; demolición de hasta de 60 m² en una edificación de un solo piso, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, se tiene que al predio en cuestión le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre, Densidad Media: Una vivienda cada 50.0 m² de terreno). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 07 de agosto de 2025 se constató un inmueble conformado por 2 niveles de altura, por sus características físicas, preexistente. Desde la vía pública no se constató letrero que ostentara datos de algún proyecto constructivo, no obstante, se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble en comento, derivadas del uso de herramientas eléctricas (cortadoras), así como de la ejecución de trabajos de martilleo. Adicionalmente, se identificó la salida de una persona del interior del inmueble que, por las características físicas de su vestimenta, se trataba de un trabajador de la construcción. Asimismo, al interior y frente al inmueble de mérito se constató la existencia de diversos costales de los cuales no fue posible identificar su contenido. -----

Sobre el particular, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-08034-2025 de fecha 17 de julio de 2025 dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable del inmueble objeto de investigación,



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4217-SOT-1331

a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos realizados en el predio objeto de denuncia. -----

En respuesta, mediante escrito ingresado en fecha 15 de agosto de 2025 en la Oficialía de Partes de esta Procuraduría, personas que se ostentaron como propietarios del inmueble de mérito realizaron, entre otras, las siguientes manifestaciones: -----

"(...)

HECHOS

"(...) II.- El estado físico en que recibimos el inmueble citado, ameritaba en primer lugar una remodelación porque estaba acondicionado para oficinas (...).

Por ello y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 62 el Reglamento de Construcciones de para el Distrito Federal, 20 de marzo del año en curso ingresamos en el Centro de Soluciones Ciudadanas de la Alcaldía Benito Juárez el aviso de obras que no requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial.

Trámite que fue condicionado a un dictamen de estabilidad estructural al existir en dicho inmueble una demolición incompleta de 30m³, ejecutada con doce meses de anterioridad a la compraventa del inmueble, el cual fue dictaminado el 8 de mayo del presente año (...)

Y al haber cumplido con el requerimiento hecho por la autoridad administrativa citada, nos fue entregado el aviso de obras que no requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial con los sellos de la Ventanilla única de la Alcaldía bajo el folio 0775 (...)

III.- Del aviso de obras citado se desprende que los trabajos declarados consisten en:

Sustitución de escalera de mampostería por una hecha de herrería con perfiles de acero y con madera.

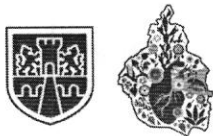
Reubicación de dos baños completos habilitando sus instalaciones hidráulicas, eléctricas y sus acabados.

Cambio de todos los acabados en muros, pisos y plafones de la casa retirando los aplanados actuales de los muros y acabados.

Se colocará loseta de cerámica tanto en pisos como en muros de baños y cocina.

Se aplicará aplanado de mortero cemento-arena acabado fino sobre muros y posteriormente aplicación de pintura vinílica de diferentes colores tanto en interiores como en exteriores.

Se cambiarán y se habilitarán tuberías sanitarias e hidráulicas nuevas en toda la casa.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4217-SOT-1331

Se cambiarán los actuales tinacos de asbesto por unos nuevos de polietileno.

Se sustituirán instalaciones eléctricas, contactos, cableado, apagadores y luminarios actuales por nuevas.

Se remodelarán las jardineras exteriores existentes dando mantenimiento a plantas naturales dentro de las mismas.

Se reemplazarán las Ventanas actuales de herrería en mal estado por unas nuevas hechas de herrería o de aluminio con cristal claro de 6 mm de espesor.

Se rehabilitarán las puertas de madera existentes y/o se cambiarán por unas nuevas en su caso.

Se instalará una cocina integral nueva.

Se aplicará impermeabilizante nuevo en las superficies de las azoteas.

Se reemplazarán las tejas actuales en mal estado de los techos de la fachada principal.

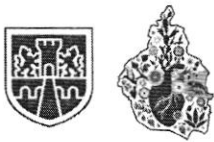
Se retirará pisos de concreto actual en el patio trasero y se sustituirá con pasto natural y arbustos.

IV.- *Por otro lado, como lo mencionamos en líneas anteriores, al momento de adquirir el inmueble existía una demolición incompleta de 30m³ aproximadamente, demolición que hay que concluir y en aras de poder ejecutar dicha demolición, el primero de marzo del año en curso, solicitamos a través de la plataforma Ventanilla Única de Construcción de la CDMX, la Constancia de Alineación y número oficial como uno de los documentos básicos para tramitar la licencia especial de demolición (...).*

Aunado a lo anterior, proporcionó copia simple del Aviso de obras que no requiere manifestación de construcción con número de folio 0775 y sello de ingreso ante la Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez de fecha 19 de mayo de 2025, así como, del Dictamen de Estabilidad Estructural con fecha de elaboración del 06 de mayo de 2025 y soporte fotográfico de los trabajos ejecutados en el inmueble de mérito, en las cuales se identifican intervenciones constructivas, entre otras, consistentes en el cambio de materiales de acabados en muros y pisos, retiro de falso plafón, así como el desmantelamiento de muros divisorios y aplanado en muros, aparentemente de carga. -----

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-08059-2025 de fecha 18 de julio de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con documentales que acrediten los trabajos de construcción ejecutados en el inmueble objeto de investigación y, en caso contrario, realizar las acciones correspondientes a efecto de instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el inmueble de mérito. -----

En respuesta, mediante oficio DGJGNU/DNDU/9473/2025 de fecha 05 de agosto de 2025, la Dirección de Normatividad para el Desarrollo urbano, adscrita a la Dirección General señalada en el párrafo que antecede informó que de la búsqueda en los archivos físicos y electrónicos que obran en esa Unida Administrativa, no



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4217-SOT-1331

localizó documentación relacionado con lo solicitado por esta entidad, por lo que mediante oficio DGJGNU/DNDU/9395/2025 de fecha 04 de agosto de 2025 se solicitó la intervención de la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa de esa Alcaldía, para realizar las acciones de verificación correspondientes. -----

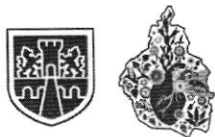
En conclusión, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se percibieron emisiones de ruido derivadas de actividades de corte y martilleo asociados con trabajos de construcción; los cuales a decir de quien se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación, corresponden a trabajos de obra menor para remodelación consistentes, principalmente, en el cambio de materiales de acabados en muros y pisos, retiro de falso plafón, desmantelamiento de muros divisorios y aplanado en muros, aparentemente de carga; situación que acreditó con los anexos fotográficos y, los cuales, se encuentran dentro del supuesto contemplado en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, tal y como se acredita con el Aviso de obras que no requiere manifestación de construcción con número de folio 0775 y sello de ingreso ante la Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez de fecha 19 de mayo de 2025, por lo que no requieren Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada mediante oficio DGJGNU/DNDU/9395/2025 de fecha 04 de agosto de 2025 a la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa de esa Alcaldía, así como corroborar que los trabajos realizados en el inmueble que nos ocupa se apeguen a lo establecido en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, así como a lo señalado en el Aviso de obras que no requiere manifestación de construcción con número de folio 0775 de fecha 19 de mayo de 2025. -----

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. De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, se tiene que al predio ubicado en Calle Providencia número 1028, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre, Densidad Media: Una vivienda cada 50.0 m2 de terreno). -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

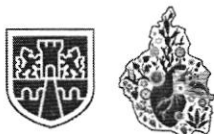
**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4217-SOT-1331

2. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 07 de agosto de 2025 se constató un inmueble conformado por 2 niveles de altura, por sus características físicas, preexistente. Desde la vía pública no se constató letrero que ostentara datos de algún proyecto constructivo, no obstante, se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble en comento, derivadas del uso de herramientas eléctricas (cortadoras), así como de la ejecución de trabajos de martilleo. Adicionalmente, se identificó la salida de una persona del interior del inmueble que, por las características físicas de su vestimenta, se trataba de un trabajador de la construcción. Asimismo, al interior y frente al inmueble de mérito se constató la existencia de diversos costales de los cuales no fue posible identificar su contenido. -----
3. A decir de quien se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación, los trabajos ejecutados en el mismo corresponden a trabajos de obra menor para remodelación consistentes, principalmente, en el cambio de materiales de acabados en muros y pisos, retiro de falso plafón, desmantelamiento de muros divisorios y aplanado en muros, aparentemente de carga; situación que acreditó con los anexos fotográficos aportados y, los cuales, se encuentran dentro del supuesto contemplado en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, tal y como se acredita con el Aviso de obras que no requiere manifestación de construcción con número de folio 0775 y sello de ingreso ante la Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez de fecha 19 de mayo de 2025, por lo que no requieren Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial, no obstante, cuentan. -----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada mediante oficio DGJGNU/DNDU/9395/2025 de fecha 04 de agosto de 2025 a la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa de esa Alcaldía, así como corroborar que los trabajos realizados en el inmueble que nos ocupa se apeguen a lo establecido en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, así como a lo señalado en el Aviso de obras que no requiere manifestación de construcción con número de folio 0775 de fecha 19 de mayo de 2025. -----

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: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4217-SOT-1331

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III y VI, 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 y a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana 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 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/JHM/VGU