

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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2241-SOT-680

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 SEP 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-2025-2241-SOT-680, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de abril 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (demolición y ampliación y/o remodelación) y ambiental (ruido y polvo) por las actividades realizadas en el predio ubicado en Calle Ixcateopan número 104, Colonia Letrán Valle, Alcaldía Benito Juárez, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de abril de 2024.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron visitas de reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas para la atención de su denuncia, en términos de los artículos 15 BIS 4 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 la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (demolición y ampliación y/o remodelación) y ambiental (ruido y polvo) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de 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 desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (demolición y ampliación y/o remodelación) y ambiental (ruido y polvo).

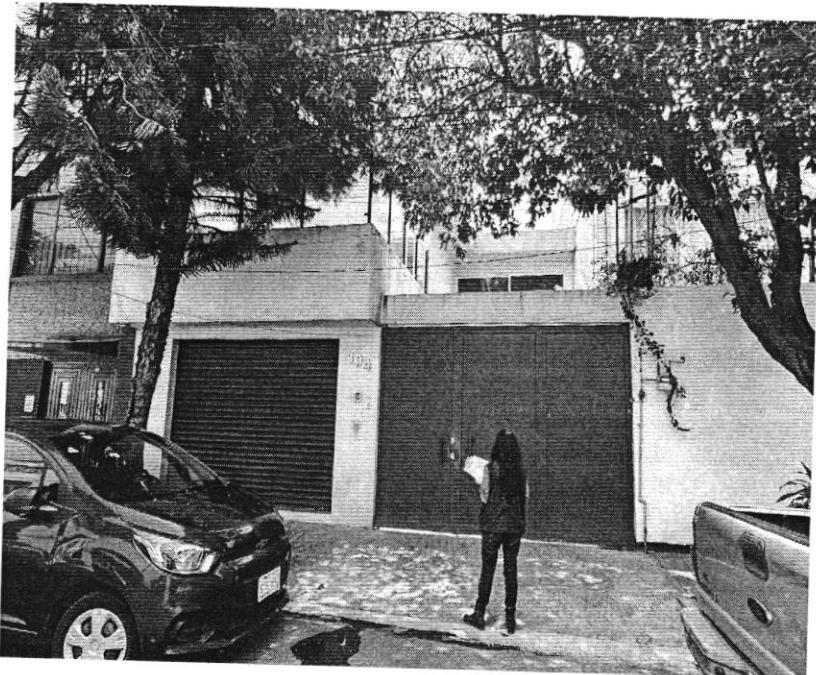
Al respecto, de la primera visita de reconocimiento de hechos realizada por personal de esta Subprocuraduría, se observó un inmueble preexistente de 2 niveles de altura sin observar lona con datos de obra ni trabajos de construcción; sin embargo, se constató la entrada y salida de trabajadores de obra. Adicionalmente, una persona trabajadora del lugar, refirió se realizan trabajos de remodelación al interior. Sin percibir emisiones de ruido y polvo.



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

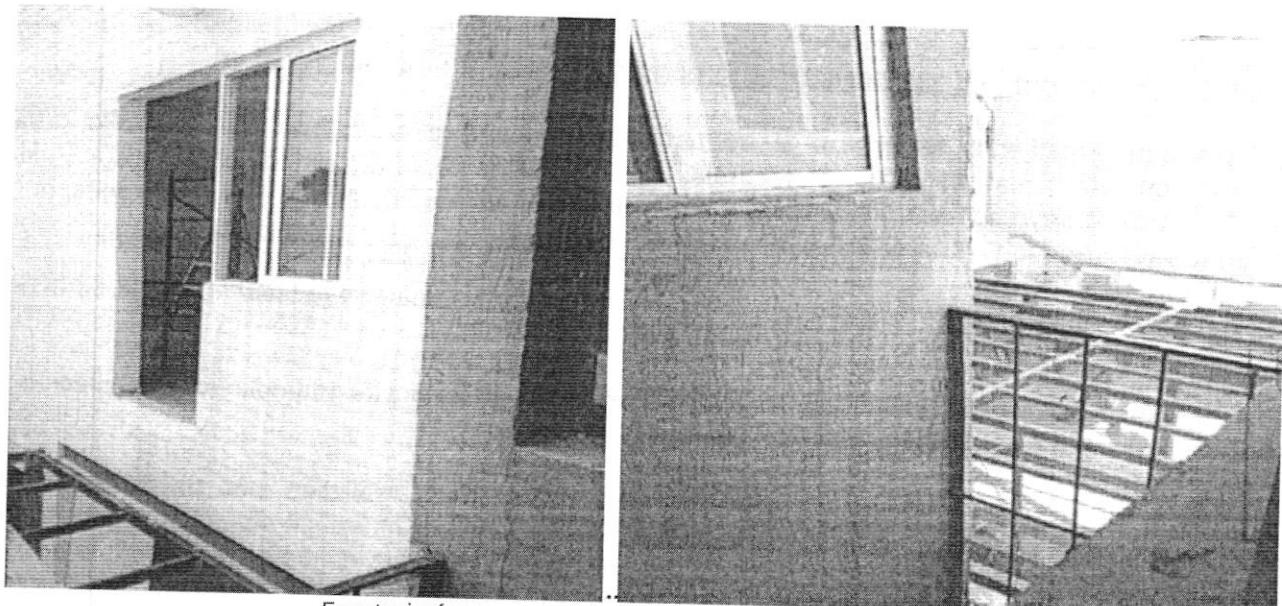
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2241-SOT-680

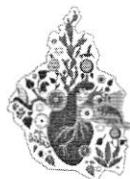


Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 22 de abril de 2025.

No obstante lo anterior, de las documentales que obran en el expediente se tiene conocimiento que en el predio de mérito se realizan trabajos de ampliación observando el desplante de una estructura metálica; así como, la remodelación del inmueble. -----



Fuente: imágenes presentadas por la persona denunciante.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2241-SOT-680

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para ÁBenito Juárez, al predio de mérito le corresponde la zonificación HC/3/30/MB (Habitacional con comercio, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad muy baja: 1 vivienda cada 200 m² de terreno), adicionalmente, es colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Al respecto, de conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, desmantelar una obra o instalación, colocar tapias, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio. -----

Adicionalmente, el artículo 47 de ese Reglamento, señala que, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y/o los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar a través de la Plataforma Digital la manifestación de construcción correspondiente. -----

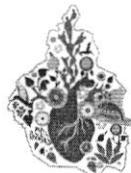
Ahora bien, el artículo 70 fracción I, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que se deberá tramitar Dictamen Técnico u Opinión Técnica para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición, o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial. -----

Por otra parte, en materia ambiental, es de señalar que el artículo 86 de ese Reglamento, establece que, las edificaciones y obras que produzcan contaminación por ruidos, entre otros, se sujetaran a ese Reglamento, a la Ley Ambiental en la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----

Asimismo, el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas, entre otras, las emisiones a la atmósfera y de ruido, que rebasen los requisitos, criterios, especificaciones, condiciones, parámetros, umbrales o límites permisibles establecidos en las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes. La Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en coordinación con las Alcaldías, adoptará las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrá las sanciones necesarias en caso de incumplimiento. Los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido. -----

En virtud de lo anterior, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México, deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC, de 6:00 a 20:00 horas de 65 dB (A) y de 20:00 a 6:00 horas de 62 dB (A); asimismo, establece en el punto de denuncia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas 63 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas 60 dB (A).-----

En este sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-3864-2025, se exhortó a la persona propietaria, poseedora, encargada y/o Directora Responsable de Obra, cumplir con los permisos y autorizaciones que permitan realizar las actividades de construcción observadas; así como, realizar las acciones tendientes



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2241-SOT-680

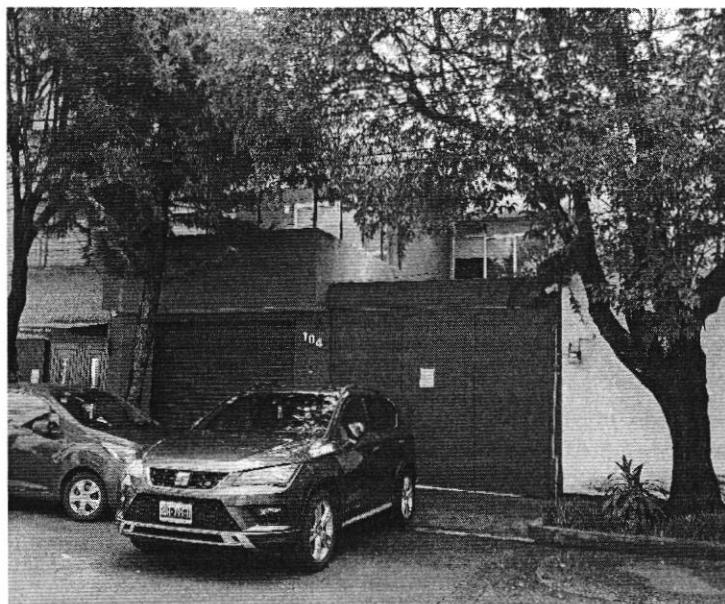
para reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles establecidos en la norma antes citada; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta alguna. -----

Al respecto, a petición de esta Entidad mediante oficio SPOTMET/DGOU/DPCUEP/1348/2025 la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, refirió que el inmueble objeto de denuncia se localiza fuera de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial; sin embargo, es colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, sin contar con antecedente alguno de Dictamen u Opinión Técnica en materia de Conservación Patrimonial para los trabajos de construcción realizados. -----

Adicionalmente, a petición de esta Entidad, mediante oficio DGJGNU/DNDU/5478/2025, la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informó no contar con antecedentes en materia de construcción para el predio de mérito, por lo que, mediante oficio DGJGNU/DNDU/5325/2025 solicitó a la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa de esa Alcaldía, instrumentar visita de verificación en materia de construcción. -----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-4179-2025 emitido por esta Entidad, se solicitó a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez instrumentar visita de verificación en materia de construcción, sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta alguna. -----

Po último, de la última visita de reconocimiento de hechos realizada por personal de esta Subprocuraduría, se observó un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, con características de reciente pintura en la fachada, sin observar trabajos de construcción, materiales ni trabajadores. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 02 de septiembre de 2025.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2241-SOT-680

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente se tiene que se llevaron trabajos de remodelación y ampliación, con la instalación de una estructura metálica al interior del inmueble, sin contar con sin contar con Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción ni con Dictamen u Opinión Técnica en materia de Conservación Patrimonial emitida por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, remitir el resultado que recayó a la visita de verificación en materia de construcción solicitada por la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de esa Alcaldía y por esta Entidad, mediante oficios DGJGNU/DNDU/5325/2025 y PAOT-05-300/300-4179-2025, respectivamente, y de ser el caso, remita la resolución administrativa emitida. -----

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. De las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad y de las fotografías presentadas por la persona denunciante, se observó un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, en el cual, se llevaron trabajos de remodelación y ampliación con la instalación de una estructura metálica al interior del inmueble, sin constatar emisiones de ruido y polvo.-----
2. La Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez no cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio de mérito.-----
3. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, refirió que el inmueble objeto de denuncia se localiza fuera de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial; sin embargo, es colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, sin contar con antecedente alguno de Dictamen u Opinión Técnica en materia de Conservación Patrimonial para los trabajos de construcción realizados.-----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, remitir el resultado que recayó a la visita de verificación en materia de construcción solicitada por la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de esa Alcaldía y por esta Entidad, mediante oficios DGJGNU/DNDU/5325/2025 y PAOT-05-300/300-4179-2025, respectivamente, y de ser el caso, remita la resolución administrativa emitida.-----

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



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2241-SOT-680

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 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 del 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. -----

RMGG/EMHV