

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6906-SOT-2100

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 FEB 2026**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en 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-2025-6906-SOT-2100, relacionado con la denuncia ciudadana substanciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de octubre 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición, excavación y obra nueva) y protección a colindancias, por los trabajos que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Nicolas San Juan número 1236, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de octubre de 2025. -----

Para la atención de la investigación, se realizó el reconocimiento 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 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. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

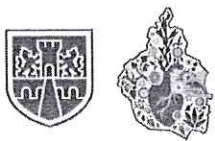
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (demolición, excavación y obra nueva) y protección a colindancias, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad 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 construcción (demolición, excavación y obra nueva) y protección a colindancias

El artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir o ampliar, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

[Handwritten marks: a vertical pink line, a blue arrow pointing down, and a blue signature-like scribble]



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6906-SOT-2100

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 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 este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Asimismo, de conformidad con el artículo 55 del Reglamento en cita, 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 tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio, así como para realizar estas actividades en suelo de conservación. -----

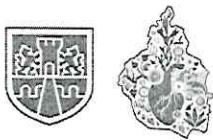
Por otra parte, el Reglamento referido prevé en su artículo 62, supuestos en los no se requiere el trámite de manifestación de construcción y/o licencia de construcción especial, para la ejecución de obras, entre los que se encuentran las edificaciones derivadas de programas promovidos por el Gobierno de la Ciudad de México, la reposición y reparación de acabados e instalaciones (siempre que no afecten elementos estructurales del inmueble), divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios, impermeabilización y reparación de azoteas (siempre que no afecten elementos estructurales del inmueble), obras urgentes para prevención de accidentes, **demoliciones de hasta 60 m2 en una edificación de un solo piso** (sin afectar estabilidad del resto de la edificación), construcciones provisionales de oficinas, bodegas, vigilancia, sanitarios durante el proceso de obra, así como la obra pública ejecutada por la Administración directamente o a través de terceros. -----

Por cuanto hace a la protección en colindancias, de conformidad con el artículo 35 fracción IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el Director Responsable de Obra tiene la obligación de planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad e higiene contempladas en la normatividad aplicables a la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad media, es decir, una vivienda cada 50 m2 de terreno). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 19 de noviembre de 2025, se constató un predio delimitado por tapias de madera, en los que se exhibe letrero con datos de un proyecto constructivo, sin señalar datos de algún permiso y/o licencia, al interior se observó un semi sótano que sobre sale del nivel medio de banqueteta aproximadamente 1.50 metros.

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-12714-2025 de fecha 31 de octubre de 2025, dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble 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 construcción. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6906-SOT-2100

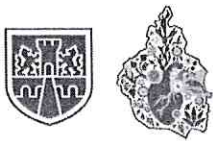
En respuesta, mediante escrito presentado en la Oficialía de partes de esta Procuraduría el 26 de noviembre de 2025, una persona que omitió señalar la calidad en la que se ostentó, manifestó "(...) *que se están realizando trabajos apegados a ley* (...)", sin exhibir documental alguna que acredite su dicho. -

A efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-12724-2025 de fecha 31 de octubre de 2025, solicitó a la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informar si en sus archivos cuenta con documentales que sustenten los trabajos que se ejecutan en el predio en comento. En caso de que el proyecto constructivo no cuente con licencias y/o registro que lo acrediten, hacer de conocimiento al área respectiva de esa Alcaldía, a efecto de que instrumente el procedimiento de verificación respectivo e imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

En respuesta, mediante oficio DGJGNU/DNDU/16265/2025 de fecha 25 de noviembre de 2025, la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informó que, después de la búsqueda exhaustiva en los archivos electrónicos y físicos que obran en esa Dirección, no se localizó ninguna documentación de lo solicitado, relacionado con el predio de mérito. -----

Asimismo, a efecto de garantizar que se cumplan las normas y reglamentos de construcción, a través del similar de misma fecha, con número DGJGNU/DNDU/16036/2025, solicitó a la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa de ese órgano político administrativo, la instrumentación del procedimiento de visita de verificación al predio que nos ocupa. -----

Por otra parte, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 28 de noviembre de 2025 realizó un análisis histórico del predio objeto de investigación, en el programa Google Maps, identificando imágenes de los años de 2009 a 2024, a través de las cuales se observó que en el predio existía un inmueble conformado por 2 niveles de altura. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

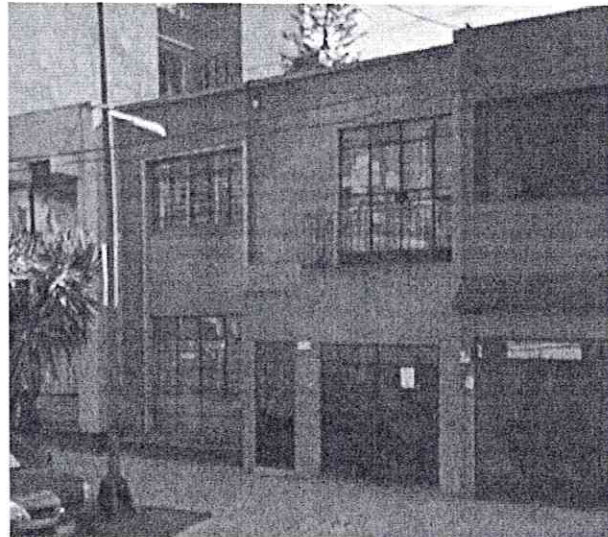
EXPEDIENTE: PAOT-2025-6906-SOT-2100

Imagen No. 1 Predio objeto de investigación, en donde existía un inmueble con altura de dos niveles.



Fuente: captura de Street View de marzo de 2009.

Imagen No. 2 Predio objeto de investigación, en donde existía un inmueble con altura de dos niveles..



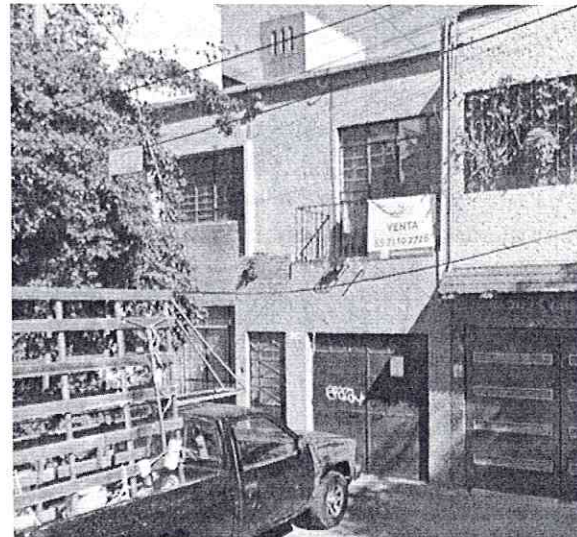
Fuente: captura de Street View de marzo de 2015.

Imagen No. 3 Predio objeto de investigación, en donde existía un inmueble con altura de dos niveles.

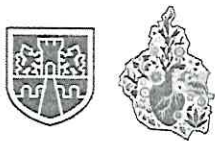


Fuente: captura de Street View de junio de 2019.

Imagen No. 4 Predio objeto de investigación, en donde existía un inmueble con altura de dos niveles.



Fuente: captura de Street View de noviembre de 2024.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6906-SOT-2100

Imagen No. 5 Predio objeto de investigación, delimitado por tapias de madera.



PAOT Reconocimiento de hechos de fecha 19 de noviembre de 2025

Del análisis a dichas imágenes se advierte que en el periodo comprendido entre los años 2024 y 2025, en el predio materia de investigación se realizaron trabajos de demolición total, del inmueble conformado por dos niveles de altura, de tal manera, que a la fecha de emisión de la presente resolución, en dicho sitio se realizan trabajos de construcción, que hasta el momento consisten en la edificación de un semisótano con altura aproximada de 1.50 metros sobre el nivel medio de baqueta, trabajos que fueron constatados por personal adscrito a esta Subprocuraduría mediante reconocimiento de hechos de en fecha 19 de noviembre de 2025. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que los trabajos de construcción ejecutados en el predio objeto de la investigación consistentes en la demolición total del inmueble que existía conformado por dos niveles de altura, no contaron con Licencia de Construcción Especial, así como los trabajos de obra nueva que se ejecutan en el predio, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumplen los artículo 47, 48 y 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

Por cuanto hace a la protección a colindancias, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal de esta entidad, no se constató la existencia de malla sombra y/o medidas de seguridad relativas a las colindancias. -----

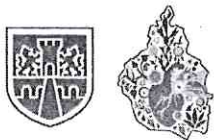
En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa de la Alcaldía Benito Juárez, informar el resultado de la visita de verificación solicitada

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13321

Página 5 de 7

Handwritten signature in blue ink.



por la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de esa Alcaldía mediante el oficio DGJGNU/DNDU/16036/2025, y en su caso, enviar copia simple de la resolución administrativa emitida al efecto. -----

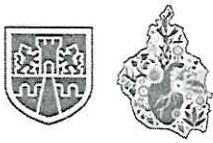
Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de 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 la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Nicolas San Juan número 1236, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad media, es decir, una vivienda cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez. -----
2. Los trabajos de construcción ejecutados en el predio objeto de la investigación consistentes en la demolición total del inmueble que existía conformado por dos niveles de altura, no contaron con Licencia de Construcción Especial, así como los trabajos de obra nueva que se ejecutan en el predio, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumplen los artículos 47, 48 y 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
3. Por cuanto hace a la protección a colindancias, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal de esta entidad, no se constató la existencia de malla sombra y/o medidas de seguridad relativas a las colindancias. -----
4. Corresponde a la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa de la Alcaldía Benito Juárez, informar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, y en su caso, enviar copia simple de la resolución administrativa emitida al efecto. -----

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-2025-6906-SOT-2100

----- 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 y a la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa 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 Biol. Zenia Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SSJ/JHMYRGV

