

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-2734-SOT-828  
y acumulados PAOT-2024-6680-SOT-1858  
PAOT-2025-1961-SOT-590

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**29 MAY 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, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2024-2734-SOT-828 y acumulados PAOT-2024-6680-SOT-1858, PAOT-2025-1961-SOT-590, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Con fechas 18 de abril, 23 de septiembre de 2024 y 20 de marzo de 2025, tres personas 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, ejercieron su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunciaron ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido, derribo de arbolado y polvo) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Elisa número 16, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 03 de mayo, 03 de octubre de 2024 y 04 de abril de 2025, respectivamente.

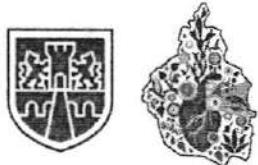
Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron visitas de reconocimiento de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, se trasladó información y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4 y 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.

**ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN**

Derivado de las documentales que obran en el expediente y del análisis realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que las actividades de construcción no se apegan a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, derivado de lo anterior, se presumen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo que se contemplará dicha materia, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.

**ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido, derribo de arbolado y polvo) como es el Reglamento de Construcciones, la entonces vigente Ley Ambiental y de Protección a la Tierra y la Ley Ambiental ambos dispositivos aplicables por



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

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-2734-SOT-828  
y acumulados PAOT-2024-6680-SOT-1858  
PAOT-2025-1961-SOT-590

temporalidad, la Norma Ambiental NADF-001-RNTA-2015 y la Norma Ambiental NADF-005-RNAT-2013, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez. -----

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

**1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva).**

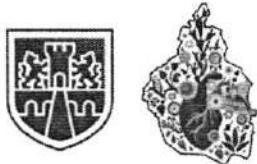
Al respecto, el artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México. -----

Por otra parte, el artículo 48 de la multicitada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

De conformidad con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece en sus artículos 46 TER inciso f, 47, 51, 55, 57 fracción IV y 58, entre otras, que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra, 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. Adicionalmente, la Licencia de Construcción Especial es el documento que expide la Alcaldía para poder, entre otras, demoler o desmantelar una obra o instalación. En este sentido, el propietario o poseedor debe colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-2734-SOT-828  
y acumulados PAOT-2024-6680-SOT-1858  
PAOT-2025-1961-SOT-590

Por su parte, el artículo 62 fracción VI, establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial para demoler hasta 60 m<sup>2</sup> en una edificación de un solo piso, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad alta: una vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de terreno).

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad realizó diversas visitas de reconocimiento de hechos, por lo que en la primer visita de reconocimiento de hechos, desde vía pública se observó un predio delimitado por tapias de madera, sobre los cuales existe una lona con la siguiente información "(...) AVISO PARA LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS QUE NO REQUIEREN MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN NI LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL EN BASE AL ARTÍCULO 62 FRACCION VI DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL D.F. HOY CIUDAD DE MÉXICO PARA LA DEMOLICIÓN TOTAL DE UNA EDIFICACIÓN EN UN SOLO PISO QUE CONSTA DE 59. 00 M2. FOLIO 0489 DE FECHA 04 DE ABRIL DE 2024 Y CON VIGENCIA DE 90 DÍAS NATURALES. (...)", sin embargo, se identificó que al interior del predio de mérito se llevan a cabo actividades de obra nueva consistentes en el armado y cimbrado de elementos estructurales para la cimentación. -----

En este sentido, se giró oficio al propietario poseedor y/o Director Responsable de obra, a fin de realizar las manifestaciones que a derecho correspondan, y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de los trabajos de obra, derivado de lo anterior, diversas personas que se manifestaron como copropietarios del predio objeto de investigación, mediante escrito presentado en esta Entidad en fecha 24 de mayo de 2024, manifestaron que se llevó a cabo la demolición de una edificación de un solo nivel con una superficie de 59.00 m<sup>2</sup>, trabajos que se amparan en el Aviso en base al artículo 62 fracción VI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, asimismo manifestaron que en el predio no se realizan actividades de obra nueva, toda vez que, se están realizando las gestiones necesarias para obtener las autorizaciones y permisos correspondientes, sin embargo, se pretende realizar una construcción de obra nueva la cual se apegará a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, y remitieron, entre otras documentales, copia simple de lo siguiente: -----

- a) Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0987 de fecha de expedición 13 de julio de 2023, para el predio con número oficial 16 de la Calle Elisa, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez. -----
- b) Escrito de fecha 04 de abril de 2024, recibido en Ventanilla única de la Alcaldía Benito Juárez el mismo día, relacionado con el Aviso de los trabajos de obra menor en base al artículo 62 fracción VI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, consistentes la demolición total de 59.00 m<sup>2</sup> de una edificación de un solo piso con una duración de 90 días naturales. -----
- c) Boleta predial con fecha de corte 14 de diciembre de 2023, para el predio ubicado en Calle Elisa número 16, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez, con superficie total del predio de 203 m<sup>2</sup> y superficie de construcción de 59.00 m<sup>2</sup>. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

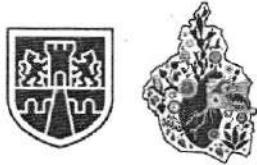
Expediente: PAOT-2024-2734-SOT-828  
y acumulados PAOT-2024-6680-SOT-1858  
PAOT-2025-1961-SOT-590

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/1042/2024, la entonces Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos ahora Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informó únicamente haber localizado Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio 0987-2023, sin embargo, omitió manifestarse sobre el Aviso de los trabajos de obra menor en base al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México de fecha 04 de abril de 2024, presentado ante esta Entidad, por los copropietarios del predio objeto de investigación. -----

Sin embargo, y toda vez que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Entidad se constató la actividad de obra nueva, mediante oficios PAOT-05-300/300-06842-2024 y PAOT-05-300/300-2317-2025, emitidos por esta Entidad, se solicitó a la entonces Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno ahora Dirección General Jurídico Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, realizar visita de verificación en materia de construcción, toda vez que, las actividades de construcción no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, sin embargo, al momento de emisión de la presente resolución no se cuenta con respuesta alguna. -----

Posteriormente, durante una nueva visita de reconocimiento de hechos, se observó que al interior del predio objeto de investigación, se desplanta un cuerpo constructivo, y se observó el enrase de muros así como el armado y cimbrado de elementos estructurales, no obstante durante la diligencia se identificó una lona con los siguientes datos: "(...) MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B (...) USO: HABITACIONAL PLURIFAMILIAR (...) CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO FOLIO 24482-151J1LU24 (...) MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO "B" EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA No. DE FOLIO BEJ-VUC-PMB-04092024-0018 VIGENCIA: 13/SEP/2024 AL 13/SEP/2027 (...)". -----

Adicionalmente, una de las personas denunciantes, proporcionó una fotografía en la cual es posible observar que en el predio de mérito se llevan a cabo actividades de construcción de obra nueva, consistentes en el desplante de un cuerpo constructivo de aparentemente 4 niveles de altura en obra gris, con un avance aproximado del 80% y que el cuarto nivel, se observa cierre de obra, el cual cuenta con publicidad relacionada a la venta de la residencial Elisa 16. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-2734-SOT-828  
y acumulados PAOT-2024-6680-SOT-1858  
PAOT-2025-1961-SOT-590

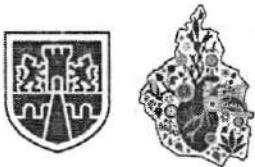


Fuente: fotografía proporcionada por una de las personas denunciantes.

En razón de lo anterior, en respuesta a la solicitud realizada por esta Entidad, la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, mediante oficio DGJGNU/DNDU/3672/2025 informó que dentro de los registros electrónicos vertidos por la Ventanilla Única de Construcción de la Ciudad de México se identificó el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número de folio **BEJ-VUCPMP-04092024-0018**, sin embargo, dicho trámite pertenece al inmueble ubicado en **Calle Manuel López Cotilla número 1022**, Colonia del Valle Centro, de esa demarcación territorial, es decir un domicilio distinto al objeto de investigación. -----

Por lo anterior, y en respuesta a la solicitud realizada por esta Entidad, mediante oficio DGJGNU/DCIVA/SCI/6002/2025, la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, informó que en fecha 09 de mayo de 2024, ejecutó visita de verificación bajo el expediente con número CVA/CE/208/2024, por lo que dicho procedimiento administrativo se encuentra en sustanciación. --

Por otra parte, y respecto a la materia de desarrollo urbano (zonificación), de conformidad con la zonificación aplicable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, personal adscrito a esta Entidad calculó las intensidades y densidades de construcción permitidas, tomando en cuenta la superficie total del predio de 197.11 m<sup>2</sup>, asentada en la Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio 0987-2023 con fecha de expedición 13 de julio de 2023 y conforme a la Norma General de Ordenación 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 08 de abril de 2005, resultando lo siguiente: -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-2734-SOT-828  
y acumulados PAOT-2024-6680-SOT-1858  
PAOT-2025-1961-SOT-590

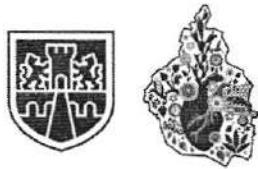
Norma General de Ordenación 1	
Zonificación	H/4/20/A
Superficie del predio	197.11 m <sup>2</sup>
Número de viviendas	6
Número de niveles	4
Superficie de área libre	39.42 m <sup>2</sup>
Superficie de desplante	157.68 m <sup>2</sup>
Superficie total de construcción	630.75 m <sup>2</sup>

De lo anterior se tiene que en el predio objeto de denuncia se puede construir un inmueble de 4 niveles de altura sobre el nivel de banqueta, con un área libre mínima de 39.42 m<sup>2</sup> y una superficie de desplante de 157.68 m<sup>2</sup> que corresponden al 20% y 80% respectivamente, con una superficie máxima de construcción de 630.75 m<sup>2</sup>.

No obstante lo anterior, 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, 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 de la Ciudad de México, 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 realizó consulta a la red social "Instagram" por lo que se obtuvo una publicación relacionada a los hechos objeto de investigación, en la página electrónica [https://www.instagram.com/ediluxconstructora.mx/p/DCnmn-ZuLCF/?img\\_index=5](https://www.instagram.com/ediluxconstructora.mx/p/DCnmn-ZuLCF/?img_index=5), en dicha publicación se obtuvo un render y las plantas arquitectónicas del proyecto arquitectónico, por lo que se tiene que el proyecto consta de un inmueble de 4 niveles de altura; en este sentido en el primer nivel corresponde a estacionamiento y a partir del segundo hasta el cuarto nivel el inmueble cuenta con 2 departamentos en cada nivel, no obstante, no se identificó que el inmueble cuente con la superficie mínima de área libre establecida en la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano anteriormente mencionado, toda vez que, el proyecto debe cumplir con una superficie de área libre mínima de 39.42 m<sup>2</sup> lo que corresponde al 20%.

Por lo que resulta aplicable en forma análoga, la siguiente tesis:

**INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.** El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 20. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia"; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero,



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

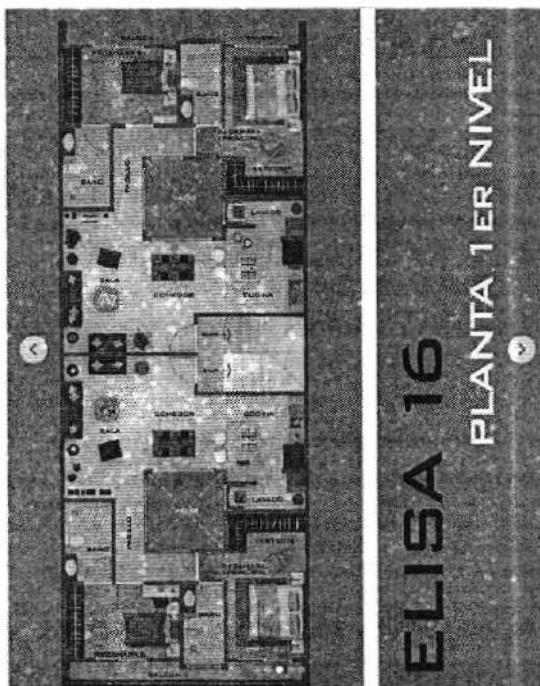
Expediente: PAOT-2024-2734-SOT-828  
y acumulados PAOT-2024-6680-SOT-1858  
PAOT-2025-1961-SOT-590

de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.

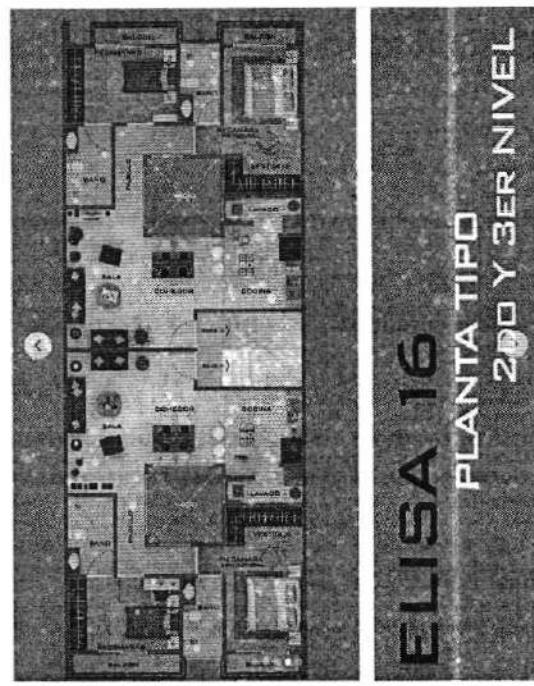
TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

La transcripción anterior se desprende la factibilidad de otorgar valor probatorio idóneo a la información que se encuentra en internet.

Instagram



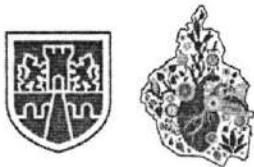
Instagram



Plantas tipo del segundo al cuarto nivel (primer nivel corresponde a estacionamiento).

Fuente: [https://www.instagram.com/ediluxconstructora.mx/p/DCnmn-ZuLCF/?img\\_index=5](https://www.instagram.com/ediluxconstructora.mx/p/DCnmn-ZuLCF/?img_index=5)

En este tenor, y de las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se tiene que en el predio objeto de investigación se llevaron a cabo actividades de construcción de obra nueva, consistentes en el desplante de un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura en obra gris, con un avance aproximado del 80%, actividades que pretenden ser acreditadas con el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número de folio BEJ-VUCPMP-04092024-0018, sin embargo, este no corresponde al domicilio en cuestión, de acuerdo a lo



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-2734-SOT-828  
y acumulados PAOT-2024-6680-SOT-1858  
PAOT-2025-1961-SOT-590

informado por la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, por lo que dichas actividades se encuentran en franca violación de los artículos 47 y 53 del Reglamento de Construcciones al no contar con Registro de Manifestación de Construcción. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, remitir la resolución administrativa que recayó a la visita de verificación bajo el número de expediente CVA/CE/208/2024, ejecutada el 09 de mayo de 2024. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, no otorgar Registro de Obra Ejecutada ni Acuerdo de Regularización hasta que el propietario o poseedor del inmueble demuestre que el proyecto ejecutado cumple con los requisitos estipulados en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y los demás ordenamientos legales respectivos, y enviar a esta Entidad el resultado de sus acciones. -----

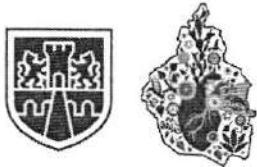
Adicionalmente, de las constancias que obran en el expediente en el predio en cuestión se puede construir un inmueble de 4 niveles de altura con un área libre mínima de 39.42 m<sup>2</sup> y una superficie de desplante de 157.68 m<sup>2</sup> que corresponden al 20% y 80% respectivamente, con una superficie máxima de construcción de 630.75 m<sup>2</sup> de conformidad con la zonificación aplicable, establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) a efecto de corroborar que los trabajos que se ejecutan en el inmueble de mérito se adecuen a la zonificación aplicable al mismo, de acuerdo con el Programa mencionado anteriormente y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, y remitir a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

**2.- En materia ambiental (ruido, derribo de arbolado y polvo).**

Al respecto, el artículo 86 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de enero de 2004 y reformada el 22 de abril de 2022 (vigente al momento de admisión de la primer denuncia), dispone que, las edificaciones y obras que produzcan contaminación entre otros aspectos, por polvo y ruido, se sujetarán a ese Reglamento, a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----

Por su parte, el artículo 123 de la entonces vigente Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las normas aplicables. Adicionalmente, el artículo 151 de la Ley en comento, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. -----

En este sentido, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-RNAT-2013, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-2734-SOT-828  
y acumulados PAOT-2024-6680-SOT-1858  
PAOT-2025-1961-SOT-590

responsables de fuentes emisoras en la Ciudad de México; los límites máximos permisibles en el punto de denuncia serán de 63 dB (A) en un horario de 6:00 a 20.00 horas y de 60 dB (A) en un horario de 20:00 a 6:00 horas. -----

Por otro lado, respecto al derribo de arbolado, el artículo 106 segundo y tercer párrafo de la Ley Ambiental de la Ciudad de México publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 18 de julio de 2024 (vigente al momento de admisión de la segunda denuncia), establece que las Alcaldías en coordinación con la Secretaría del Medio Ambiente, tendrán a su cargo la conservación, mantenimiento, protección, restitución y desarrollo de los árboles que se encuentren dentro de su territorio. Para realizar la poda, derribo o trasplante de árboles, se requiere contar con autorización previa de la Alcaldía respectiva, dichas actividades deberán realizarse bajo la estricta supervisión técnica de la Alcaldía y con apego a las normas ambientales expedidas por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y podrá realizarse únicamente cuando exista riesgo real y presente para las personas o sus bienes inmuebles, el patrimonio urbanístico o arquitectónico de la Ciudad de México, cuando sea necesario para el saneamiento del árbol, así como poda por mantenimiento del árbol o bien, cuando deban ejecutarse para evitar afectaciones significativas en la infraestructura del lugar en que se encuentren; en caso contrario, será la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México quien resuelva en el ámbito de su competencia. -----

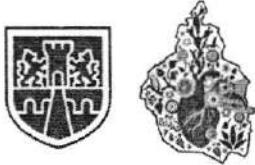
Toda autorización de afectación de arbolado deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la Alcaldía correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda o trasplante de árboles. -----

Asimismo, el artículo 109 de la Ley en comento, indica que las personas que realicen el derribo de árboles deberán llevar a cabo la restitución física, y solo en los casos en que se justifique plenamente su imposibilidad técnica y jurídica, el interesado solicitará la sustitución por una medida equivalente que tendrá por objeto la preservación, conservación y/o restauración del recurso natural afectado. Asimismo, la persona que realice derribo de arbolado sin contar previamente con la autorización respectiva estará obligada a realizar la restitución máxima establecida en la normatividad ambiental vigente y reparar los daños ambientales que con tal motivo hubiere causado a los recursos naturales o al ambiente. -----

Adicionalmente, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece las especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas, morales de carácter público o privado, autoridades, y en general todos aquellos que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México. -----

Al respecto, durante las visitas de reconocimiento de hechos, realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se constataron actividades de construcción, sin embargo durante las diligencias no se percibieron emisiones sonoras ni de polvo, así como no se observaron actividades relacionadas con el derribo de arbolado. -----

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-4692-2024, por medio del cual se exhortó al propietario poseedor y/o Director Responsable de obra, realizar las acciones tendientes para reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles establecidos en la norma ambiental



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-2734-SOT-828  
y acumulados PAOT-2024-6680-SOT-1858  
PAOT-2025-1961-SOT-590

anteriormente citada, y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de las actividades realizadas, derivado de lo anterior, unas personas que se ostentaron como copropietarios del predio objeto de investigación, remitió, entre otras documentales, copia simple del Programa Calendarizado de acciones ejecutadas para mitigar las emisiones sonoras generadas, a través del cual se toman previsiones a efecto de mitigar las emisiones sonoras como colocar tapias en todo el perímetro del predio, así como utilizar maquinaria en buen estado, asimismo a efecto de controlar las emisiones de polvo se tomó la acción de cubrir con lonas resistentes, todos los residuos de obra con que se almacenaran temporalmente en el predio. -----

En razón de lo anterior, y a efecto de mejor proveer personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó llamada telefónica con la persona denunciante, de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, con la finalidad de obtener información acerca de las emisiones sonoras y las emisiones de polvo, así como de la regularidad en que se presentan, sin embargo, dicha persona no atendió la llamada realizada. -----

Por otra parte, respecto al derribo de arbolado, es de señalar que los hechos objeto de denuncia fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2023-7187-SOT-1958 y acumulados PAOT-2023-7741-SOT-2078, PAOT-2023-7865-SOT-2116, PAOT-2024-907-SOT-245, el cual fue abierto con motivo de una denuncia ciudadana presentada por los mismos hechos, por lo que en fecha 29 de febrero de 2024 se emitió resolución administrativa; misma que es considerada información pública de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y puede ser consultada en la página <https://paot.org.mx/resultados/resoluciones1.php>. -----

De las documentales que obran en dicho expediente y del análisis realizado se determinó lo siguiente: -----

*"(...) se desprende que en el predio objeto de denuncia se llevó a cabo el derribo de al menos 3 individuos arbóreos ubicados al interior, de los cuales 2 se localizaban al frente del predio y 1 en el fondo, actividades que se realizaron entre abril de 2023 y noviembre de 2023. (...)"*

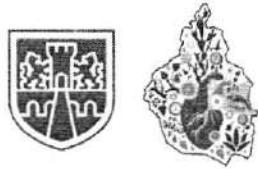
*(...)*

*(...) la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental, de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó no contar con autorización en materia de impacto ambiental para el derribo de arbolado en el predio en cuestión (...)"*

*(...)*

*En conclusión, se realizó el derribo de al menos 3 individuos arbóreos al interior del predio, sin contar con autorización, incumpliendo lo establecido en el artículo 118 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México (...)".* -----

En este sentido, se entenderá como resultado de la presente investigación, lo señalado en la resolución administrativa del expediente PAOT-2023-7187-SOT-1958 y acumulados PAOT-2023-7741-SOT-2078,



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-2734-SOT-828  
y acumulados PAOT-2024-6680-SOT-1858  
PAOT-2025-1961-SOT-590

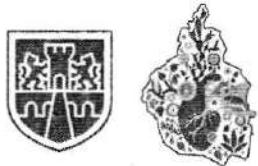
PAOT-2023-7865-SOT-2116, PAOT-2024-907-SOT-245, a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, es de señalar que del seguimiento a dicha resolución se tiene que, la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que en fecha 29 de julio de 2024 se llevó a cabo un reconocimiento de hechos en el domicilio de interés en la que se circunstanció lo siguiente: "(...) un predio cuya fachada se constituye de un acceso con puerta metálica, y el resto de la fachada son tapiales de madera de una altura de 2.50 m; (...) no se observan actividades de construcción al momento (al interior y/o exterior), observándose únicamente materiales u herramienta para trabajos de construcción (...) no se omite mencionar que en el exterior del predio y sobre vía pública es posible observar un tacón de 10 cm de diámetro, mismo que presenta indicios de retiro no reciente, intemperismo y agrietamiento de fuste (...)" . En virtud de lo anterior esa Dirección General, informó estar imposibilitada para llevar a cabo actos de inspección, toda vez que, no se observaron trabajos de poda, derribo, trasplante y/o restitución de arbolado recientes. -----

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 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. Al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad alta: una vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez. -----
2. Durante las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se constataron actividades de construcción de obra nueva, consistentes en armado y cimbrado de elementos estructurales, así como el desplante de un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura en obra gris, con un avance aproximado del 80%, y se observó una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número de folio BEJ-VUCPMP-04092024-0018. Asimismo, de las constancias que obran en el expediente, no se identificó que el proyecto arquitectónico cuente con la superficie mínima de área libre, toda vez que el mismo, debe cumplir con una superficie de área libre mínima de 39.42 m<sup>2</sup>, lo que corresponde al 20%. -----
3. La Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informó que dentro de los registros electrónicos vertidos por la Ventanilla Única de Construcción de la Ciudad de México se identificó el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número de folio BEJ-



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

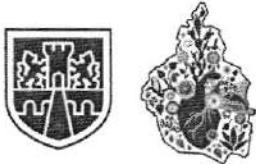
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-2734-SOT-828  
y acumulados PAOT-2024-6680-SOT-1858  
PAOT-2025-1961-SOT-590

VUCPMP-04092024-0018, sin embargo, dicho trámite pertenece al inmueble ubicado en Calle Manuel López Cotilla número 1022, Colonia del Valle Centro, de esa demarcación territorial, es decir un domicilio distinto al objeto de investigación, por lo que la obra se ejecutó sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo con lo establecido en los artículos 47 y 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

4. La Dirección General Jurídica Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, informó contar con procedimiento administrativo con número de expediente CVA/CE/208/2024, por lo que corresponde a esa Dirección, enviar el resultado de la visita de verificación ejecutada el 09 de mayo de 2024, así como las medidas de seguridad y sanciones aplicables y remitir copia certificada de la Resolución Administrativa que al efecto emita. -----
5. Corresponde a la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, no otorgar Registro de Obra Ejecutada ni Acuerdo de Regularización hasta que el propietario o poseedor del inmueble demuestre que el proyecto ejecutado cumple con los requisitos estipulados en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y los demás ordenamientos legales respectivos, y enviar a esta Entidad el resultado de sus acciones. -----
6. De las constancias que obran en el expediente en el predio en cuestión se puede construir un inmueble de 4 niveles de altura con un área libre mínima de 39.42 m<sup>2</sup> y una superficie de desplante de 157.68 m<sup>2</sup> que corresponden al 20% y 80% respectivamente, con una superficie máxima de construcción de 630.75 m<sup>2</sup> de conformidad con la zonificación aplicable, establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) a efecto de corroborar que los trabajos que se ejecutan en el inmueble de mérito se adecuen a la zonificación aplicable al mismo, de acuerdo con el Programa mencionado anteriormente y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, y remitir a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----
7. Por lo que respecta a la materia ambiental (ruido y polvo), si bien durante el reconocimiento de hechos mencionado anteriormente, no se constataron emisiones de ruido ni emisiones de polvo, se realizó llamada telefónica con la persona denunciante con la finalidad de obtener información acerca de las emisiones sonoras y de polvo, así como de la regularidad en que se presentan, sin embargo, dicha persona no atendió la llamada realizada. -----
8. Respecto al derribo de arbolado, los hechos objeto de denuncia, fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2023-7187-SOT-1958 y acumulados PAOT-2023-7741-SOT-2078, PAOT-2023-7865-SOT-2116, PAOT-2024-907-SOT-245, el cual fue abierto con motivo de una denuncia ciudadana presentada por los mismos hechos, por lo que en fecha 29 de febrero de 2024 se emitió resolución administrativa; misma que es considerada información pública de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y puede ser consultada en la página <https://paot.org.mx/resultados/resoluciones1.php>. -----

La presente resolución, únicamente se circscribe 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



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-2734-SOT-828  
y acumulados PAOT-2024-6680-SOT-1858  
PAOT-2025-1961-SOT-590

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 las personas denunciantes, a la Dirección General Jurídica Gobierno y Normatividad Urbana y a la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano ambas de la Alcaldía Benito Juárez y a la Dirección General de Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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. -----

RAGT/ADUCT