

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2057-SOT-626

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 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-2025-2057-SOT-626 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de marzo 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 construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y derribo de arbolado) por las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calle Salaverry número 816, Colonia Lindavista Norte, Alcaldía Gustavo A. Madero, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de abril de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se realizaron solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones III, V, 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.

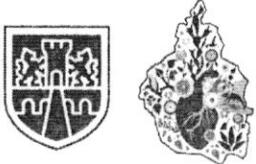
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y derribo de arbolado) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental, la Norma NADF-001-RNAT-2015 y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero.

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

1. En materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y derribo de arbolado)

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



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2057-SOT-626

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. -----

Aunado a lo anterior, los artículos 46 TER inciso f, 47 y 57 fracción IV, del citado Reglamento, prevén que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo a construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, deberán registrar a través de la Plataforma Digital la Manifestación de Construcción correspondiente; asimismo, el propietario o poseedor debe colocar, en la obra, en un lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma. -----

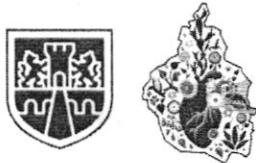
Por su parte el artículo 62 fracciones II y XI del Reglamento en mención, prevén que no se requiere Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial para efectuar la reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de las instalaciones siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma. -----

Por otra parte, respecto al ruido, el artículo 86 del citado Reglamento dispone que, las edificaciones y obras que produzcan contaminación entre otros aspectos, por ruido, se sujetarán a ese Reglamento, a la Ley Ambiental de la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----

De igual forma, el artículo 214 de la Ley en cita, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, 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. -----

Por su parte, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los 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, 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, -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2057-SOT-626

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. -----

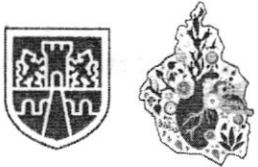
Asimismo, el artículo 109 de la Ley en comento, indica que las personas que realicen el derribo de árboles deberán llevar a cabo la restitución física, y solo en los casos en que se justifique plenamente su imposibilidad técnica y jurídica, el interesado solicitará la sustitución por una medida equivalente 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. -----

Ahora bien, de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40 % mínimo de área libre y densidad muy baja: una vivienda cada 200.0 m² de terreno). -----

Al respecto, personal adscrito a esta Procuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, en el que se constató desde la vía pública, un predio delimitado por una barda de concreto y dos portones metálicos de acceso confinados por marcos de concreto armado, el cual al interior cuenta con un inmueble preexistente de dos niveles de altura, en el que se realizan actividades de remodelación al interior de dicho inmueble, toda vez que, se observó material y herramienta de construcción, como tarimas de madera y bultos de cemento y/o yeso, así como a trabajadores al interior, sin embargo durante la diligencia no se percibieron emisiones sonoras de algún tipo, ni actividades relacionadas al derribo de arbolado, así como no se identificaron tocones ni esquilmos desde la vía pública. -----

Derivado de lo anterior y a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-3897-2025, por medio del cual se solicitó al propietario, poseedor, Responsable y/o Director Responsable de la Obra, presentar ante esta Subprocuraduría las documentales que amparen las actividades realizadas en el predio objeto de denuncia, por lo que mediante escrito sin fecha, recibido en esta Procuraduría en fecha 21 de mayo de 2025, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble en cuestión, manifestó que las actividades que se llevan a cabo, corresponden al mantenimiento y renovación de instalaciones del inmueble en cuestión, por lo que remitió, copia simple, entre otras documentales, de lo siguiente: -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

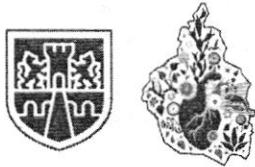
Expediente: PAOT-2025-2057-SOT-626

- Escrito de fecha 05 de marzo de 2025, con sello de recepción de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero en la misma fecha, relacionado al Aviso de obras que no requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, actividades que consisten en el mantenimiento y renovación de instalaciones, cambio de acabados en pisos, resane y pintura en muros, colocación de tabla roca, instalación de carpintería y trabajos de jardinería. -----
- Escrito de fecha 08 de abril de 2025 ingresado en la Dirección en mención en la misma fecha, relacionado al Aviso de obras que no requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, actividades que consisten en el mantenimiento y renovación de instalaciones, cambio de acabados en pisos, resane y pintura en muros, colocación de tabla roca, instalación de carpintería y trabajos de jardinería, con una duración de 90 días hábiles. -----
- Programa Calendarizado de obra de acciones para mitigar el ruido, el cual consiste en que los trabajos de obra que se lleven a cabo cumplan con los días y decibeles establecidos dentro de un horario de trabajo de lunes a viernes de 9 a.m. a 6 p.m. -----

No obstante lo anterior, mediante oficio AGAM/DGODU/DCODU/SLIU/0823/2025, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó que de la búsqueda realizada en el periodo comprendido del año 2015 hasta agosto de 2025, no cuenta con antecedentes en materia de construcción para el inmueble de interés. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Entidad, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/003916/2025 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 la que se haya considerado el derribo de arbolado en el predio en cuestión por lo que, solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, realizar acciones de inspección al predio de interés con el objeto de constatar si se configuran hechos constitutivos de infracciones. -----

Posteriormente, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/005838/2025, la misma Dirección General, informó que a través del oficio SEDEMA/DGIVA/03394/2025, la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría en comento, realizó un reconocimiento de hechos desde las inmediaciones del inmueble de interés, diligencia en la cual se circunstanció en el acta lo siguiente: "(...) se observa un inmueble de tipo casa habitación, conformado por planta baja y primer nivel, el cual cuenta con una superficie de 250 m² (...) al momento somos atendidos por quien se ostenta como trabajador, quien refiere que en el lugar se llevan a cabo trabajos de instalación de accesorios eléctricos y aplicación de pintura (...) manifiesta que al interior del sitio no hay individuos arbóreos y refiere desconocer cualquier otra INFORMACIÓN. Acto seguido, personal comisionado realiza el recorrido al exterior del predio, donde no se observa ningún individuo arbóreo, así como tampoco se observan tocones (...)" por lo anterior dicha autoridad se encuentra imposibilitada para llevar a cabo actos de inspección, toda vez que, no se percibieron emisiones sonoras provenientes de actividades de construcción y tampoco se observaron actividades de poda, derribo, restitución y/o trasplante de individuos arbóreos. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2057-SOT-626

Ahora bien en materia ambiental respecto al ruido, y toda vez que durante el reconocimiento de hechos no percibieron emisiones sonoras personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó llamada telefónica a la persona denunciante, de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, con la finalidad de conocer si las emisiones sonoras generadas por las actividades de construcción habían disminuido, en este sentido, dicha persona manifestó que las actividades de construcción han concluido. -----

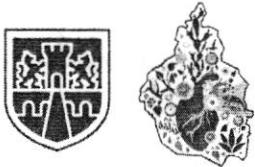
En conclusión, de las documentales que obran en el expediente al interior del predio objeto de investigación se llevaron a cabo trabajos de obra menor consistentes en el mantenimiento de un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, sin embargo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó no contar con antecedentes en materia de construcción por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía realizar visita de verificación en el inmueble en mención, a efecto de que las actividades realizadas se apeguen a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y de ser el caso, imponga las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así como enviar a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

Adicionalmente, respecto a la materia ambiental (ruido y derribo de arbolado), de las documentales que obran en el expediente, no se cuenta con elementos que permitan determinar incumplimientos toda vez que de acuerdo a lo informado por la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, no se percibieron emisiones sonoras provenientes de actividades de construcción y tampoco se observaron actividades de poda, derribo, restitución y/o trasplante de individuos arbóreos, asimismo la persona denunciante manifestó expresamente que no es de su interés que se realice la medición de emisiones sonoras correspondiente, toda vez que, las actividades de construcción concluyeron.

Cabe señalar que el estudio de los hechos 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 inmueble objeto de investigación le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40 % mínimo de área libre y densidad muy baja: una vivienda cada 200.0 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero.-----
2. De las constancias que obran en el expediente se desprende que en el predio en cuestión alberga un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, en el cual se llevaron a cabo trabajos de obra menor consistentes en su mantenimiento, actividades consistentes en el cambio de acabados en pisos, resane y pintura en muros, colocación de tabla roca, instalación de carpintería y trabajos de jardinería, con una duración de 90 días hábiles, sin que se constataran emisiones de ruido ni el derribo de arbolado.-----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó no contar con antecedentes en materia de construcción por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2057-SOT-626

Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía realizar visita de verificación en el inmueble en mención, a efecto de que las actividades realizadas se apeguen a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y de ser el caso, imponga las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así como enviar a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

4. Respecto a la materia ambiental (ruido y derribo de arbolado), la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que del reconocimiento de hechos en el inmueble objeto de investigación, no se percibieron emisiones sonoras provenientes de actividades de construcción y tampoco se observaron actividades de poda, derribo, restitución y/o trasplante de individuos arbóreos. Asimismo la persona denunciante manifestó expresamente que no es de su interés que se realice la medición de emisiones sonoras correspondiente, toda vez que, las actividades de construcción concluyeron. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

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 de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero. -----

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. -----

RAFT/ADLCT