



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1391-SOT-399

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 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-2025-1391-SOT-399, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 25 de febrero 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 (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Sur 129 número 17, Colonia Los Cipreses, Alcaldía Iztapalapa, misma que fue radicada en esta Subprocuraduría mediante Acuerdo de fecha 11 de marzo de 2025. -----

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. -----

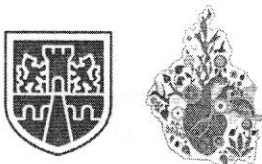
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido), 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 para la Ciudad de México; así como, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. -----

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

1.- En materia de construcción (demolición y obra nueva).

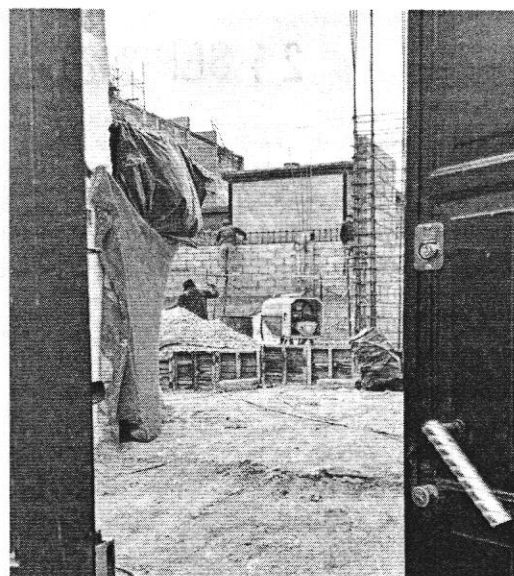
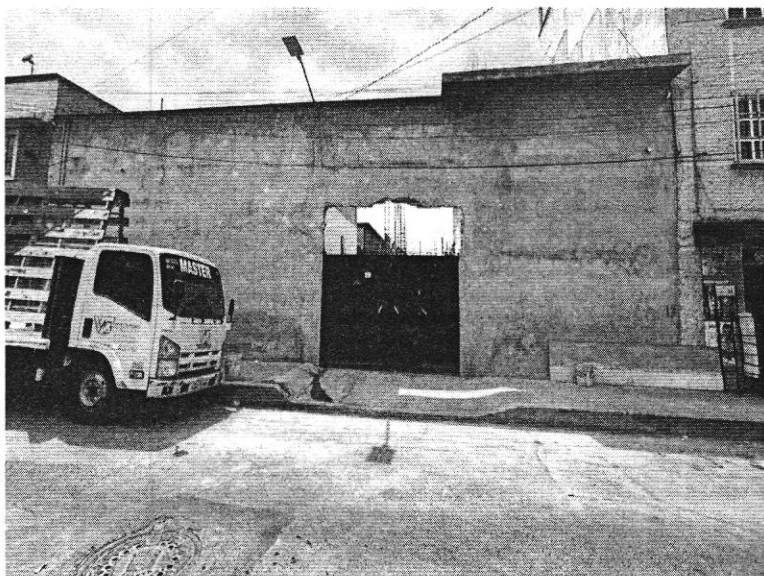
Durante la primera visita de reconocimiento de hechos, realizada por personal adscrito a esta Entidad, se observó un predio delimitado por una barda perimetral con una ranura y/o apertura de vano sobre el acceso, al interior se constató un inmueble preexistente de 2 niveles de altura parcialmente demolido; así como trabajos de cimentación de obra nueva, con el armado y desplante de elementos estructurales, constatando la presencia de maquinaria y trabajadores al interior, sin observar lona con datos de la obra. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1391-SOT-399



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 20 de marzo de 2025.

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, al predio de mérito le aplica la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno). -----

En este sentido, es de señalar que el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Por otra parte, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, 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. -----

Adicionalmente, el artículo 55 del Reglamento referido prevé 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 tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio. -----

En este sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-2912-2025, 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; sin que a la fecha de emisión de la presente aportara las documentales que amparen los trabajos de construcción. -----



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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

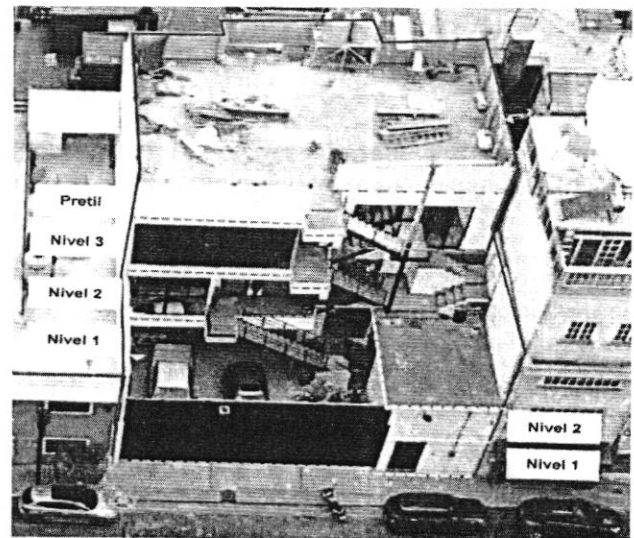
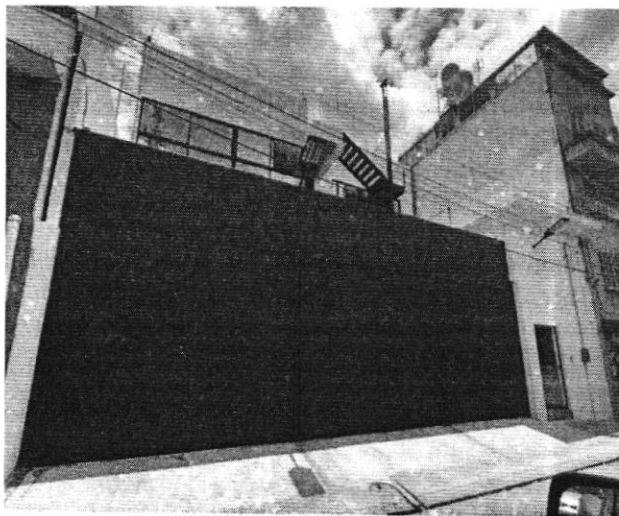
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1391-SOT-399

Aunado a lo anterior, a petición de esta Subprocuraduría, mediante oficio AZIP/DGODU/SLUS/1233/2025, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, informó no contar con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de denuncia. -----

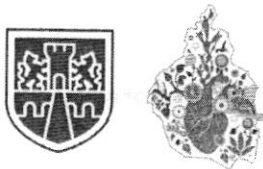
En razón de lo anterior, a petición de esta Subprocuraduría, mediante oficios JUDV/0992/2025 y DGJ/SVR/JUDV/1056/2025 la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de construcciones y edificaciones con número de expediente DGJ/SVR/JUDV/CE/606/2025, por lo que, en fecha 19 de junio de 2025 impuso como medida cautelar la colocación de sellos de suspensión de actividades, toda vez que, de la visita de verificación realizada se determinó que la obra no cumple con las disposiciones aplicables en materia de construcción y edificación, previstas por el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

No obstante lo anterior, en fechas 02 y 09 de julio de 2025 personal adscrito a esta Entidad realizó una nueva visita de reconocimiento de hechos, observando un inmueble preexistente de 2 niveles de altura sobre el costado nororiente y un inmueble de 3 niveles de altura en la parte posterior del predio, con características de reciente construcción, en etapa de acabados, sin observar sellos impuestos por alguna autoridad. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos.

En conclusión, se llevó a cabo la demolición parcial de un inmueble preexistente de 2 niveles de altura y la construcción de obra nueva de un inmueble de 3 niveles de altura en la parte posterior del predio, sin contar con Licencia de Construcción Especial para demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva, por lo que, la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa impuso como medida cautelar la colocación de sellos de suspensión de actividades; sin embargo, de la última visita de reconocimiento de hechos, se identificó que el inmueble se encuentra totalmente terminado, sin observar sellos impuestos. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1391-SOT-399

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, remitir la resolución administrativa que recayó el procedimiento administrativo en materia de construcciones y edificaciones con número de expediente DGJ/SVR/JUDV/CE/606/2025; así como informar si personal adscrito a esa Alcaldía realizó el retiro de los sellos de suspensión impuestos, y en caso contrario realice las acciones legales correspondientes por el quebrantamiento de los mismos, enviando a esta entidad el resultado de su actuación.

2.- En materia ambiental (ruido).

De las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal de esta Subprocuraduría, se constató la demolición parcial de un inmueble preexistente de 2 niveles de altura y el proceso de construcción de obra nueva de un inmueble de 3 niveles de altura en la parte posterior del predio en etapa de acabados, percibiendo emisiones sonoras provenientes de herramienta manual. -----

Al respecto, es de señalar que el artículo 86 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establece que, las edificaciones y obras que produzcan contaminación por ruido, entre otros, se sujetaran a ese Reglamento, a la Ley Ambiental en la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----

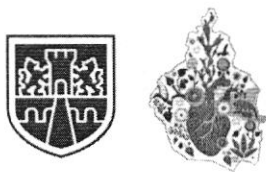
Aunado a lo anterior, el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas, entre otras, las emisiones de ruido, que rebasen los requisitos, criterios, especificaciones, condiciones, parámetros, umbrales o límites permisibles establecidos en las normas oficiales 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-05-300/300-2912-2025, se exhortó a la persona propietaria, poseedora, encargada y/o Directora Responsable de Obra, a realizar las acciones tendientes 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 manifestara al respecto. -----

Por otra parte, en fecha 09 de abril de 2025 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó llamada telefónica a la persona denunciante, con la finalidad de agendar fecha y hora para realizar un estudio de emisiones sonoras desde punto de denuncia, sin embargo, la llamada no fue atendida. -----

Adicionalmente, en fecha 10 de abril de 2025 personal de esta Subprocuraduría envió correo electrónico a la persona denunciante con la finalidad de agendar fecha y hora para realizar un estudio de emisiones sonoras



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1391-SOT-399

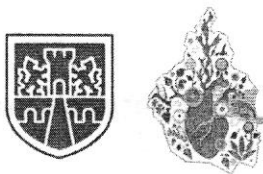
desde punto de denuncia, sin embargo, a la fecha de emisión de la presente la persona denunciante no remitió la información solicitada, por lo que, no fue posible realizar estudio de emisiones sonoras desde punto de denuncia. -----

En conclusión, se realizó la construcción de obra nueva de un inmueble de 3 niveles, constatando emisiones sonoras provenientes de herramienta manual, por lo que, personal de esta Subprocuraduría realizó llamada telefónica y envió correo electrónico al número telefónico y correo proporcionados por la persona denunciante, con la finalidad de agendar fecha y hora para realizar un estudio de emisiones sonoras, sin que haya sido posible realizar dicho estudio. -----

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. De las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal de esta Subprocuraduría, se constató la demolición parcial de un inmueble preexistente de 2 niveles de altura y el proceso de construcción de obra nueva de un inmueble de 3 niveles de altura en la parte posterior del predio en etapa de acabados, percibiendo emisiones sonoras provenientes de herramienta manual; sin observar los sellos impuestos por la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, al predio de mérito le aplica la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno). -----
3. Mediante oficio PAOT-05-300/300-2912-2025, 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 y a realizar las acciones tendientes 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. -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, no cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de denuncia. -----
5. La Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de construcciones y edificaciones con número de expediente DGJ/SVR/JUDV/CE/606/2025, por lo que, en fecha 19 de junio de 2025 impuso como medida cautelar la colocación de sellos de suspensión de actividades, toda vez que, de la visita de verificación realizada se determinó que la obra no cumple con las disposiciones aplicables en materia de construcción y edificación, previstas por el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, dicho procedimiento -----



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-1391-SOT-399

se encuentra en sustanciación; sin embargo, en la última visita de reconocimiento de hechos no se observaron los sellos impuestos. -----

6. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, remitir la resolución administrativa que recayó el procedimiento administrativo en materia de construcciones y edificaciones con número de expediente DGJ/SVR/JUDV/CE/606/2025; así como informar si personal adscrito a esa Alcaldía realizó el retiro de los sellos de suspensión impuestos, y en caso contrario realice las acciones legales correspondientes por el quebrantamiento de los mismos, enviando a esta entidad el resultado de su actuación. -----
7. En materia ambiental (ruido), personal de esta Subprocuraduría realizó llamada telefónica y envió correo electrónico al número telefónico y correo proporcionados por la persona denunciante, con la finalidad de agendar fecha y hora para realizar un estudio de emisiones sonoras, sin que haya sido posible realizar dicho estudio. -----

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. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

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 General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, 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

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

paot.mx T. 55 5265 0780 ext 13321

Página 6 de 6