

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1467-SOT-428

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

17 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-2025-1467-SOT-428, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

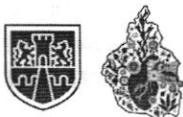
Con fecha 27 de febrero de 2025, una persona que en auge al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción y ambiental (ruido), por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado Calle Amores número 2023, Colonia Acacias, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de marzo de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, IV, IV Bis, 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 y ambiental (ruido): el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico, la Ley Ambiental de la Ciudad de México, y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene 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-2025-1467-SOT-428

1. En materia de construcción

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aplicable dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de sus ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. -----

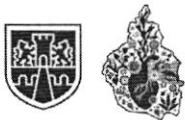
El artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Por otro lado, el artículo 1º primer y segundo párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias son de orden público e interés social. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México; de este Reglamento, sus normas técnicas complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones referido, prevé que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, 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. -----

Por su parte, el artículo 62 fracciones II y III del Reglamento en comento, establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma, así como la divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural . -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos se observó un predio delimitado por una barda perimetral con portón, en el cual no se exhibe lona con los datos de Registro de Manifestación de Construcción, desde un resquicio se observan dos cuerpos constructivos de uno y dos niveles, los cuales cuentan con acabados recientes, durante las diligencias no se constataron actividades de construcción.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

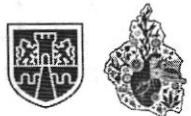
EXPEDIENTE: PAOT-2025-1467-SOT-428

Por lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al apoderado legal de la persona moral propietaria del predio objeto de investigación; a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden, respecto a los hechos denunciados. Al respecto, una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona propietaria del inmueble mediante escrito recibido en esta Subprocuraduría en fecha 31 de julio de 2025, manifestó lo siguiente: -----

"(...) A la fecha el inmueble se encuentra deshabitado, si bien es cierto que se realizaron trabajos de remodelación estos fueron concluidos desde el mes de marzo del presente año (2025), cabe señalar que dichos trabajos se llevaron a cabo en estricto apego al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como demás normativas y disposiciones aplicables en la materia; así mismo manifestamos que en su momento, se cumplió con los trámites y requisitos correspondientes como lo demuestra el escrito en el que se manifestaron los trabajos a realizar (...)"

Y anexo entre otros, escrito de fecha 13 de diciembre de 2024, en el que da aviso de la realización de obras de conformidad con el 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) con sello de recepción de ventanilla única de la Alcaldía Benito Juárez de misma fecha, y reporte fotográfico de la obra "Remodelación Amores 2023". -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, 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; en fecha 28 de agosto de 2025, se realizó la consulta a la página Google Earth (<https://www.google.es/intl/es/earth/index.html>), y con ayuda de la Imágenes Históricas, se localizaron imágenes aéreas con antigüedad de 1 año a 3 años del predio denunciado, en el que se observa que al interior del predio denunciado se ubica un inmueble preexistente, el cual no varía la superficie constructiva, toda vez que no se advierte ampliación o demolición de la misma. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1467-SOT-428

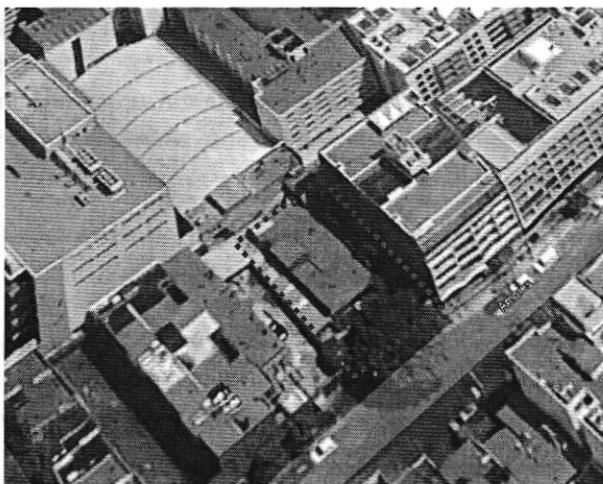


Imagen 1. Vista aérea del predio denunciado.

Fuente: Google Earth, agosto 2024.

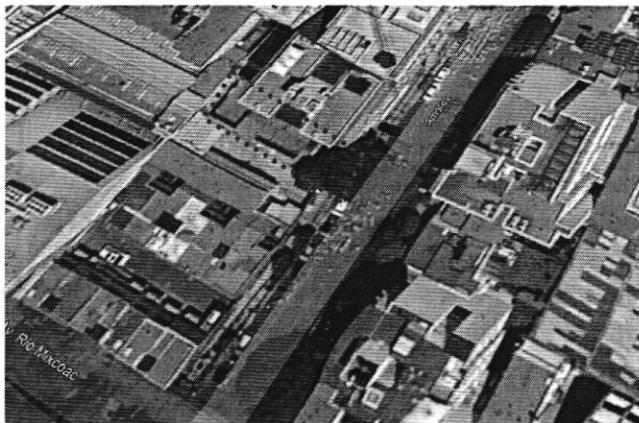
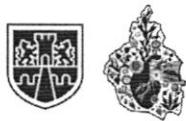


Imagen 2. Vista aérea del predio denunciado.

Fuente: Google Earth, septiembre 2023

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-03503-2025, de fecha 07 de abril de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez informar si cuenta con antecedentes de las documentales que acrediten los trabajos de construcción que se ejecutaron. Al respecto, mediante oficio DGJGNU/DNDU/4859/2025, de fecha 23 de abril de 2025, la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía, informó que de la búsqueda exhaustiva realizada en archivos electrónicos y físicos que obran en está Dirección, no se localizó documentación alguna de lo solicitado para el inmueble de referencia. Por lo que, mediante oficio DGJGNU/DNDU/4699/2025, de fecha 22 de abril de 2025, solicitó la intervención de la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa de esa Alcaldía para que en el ámbito de su competencia realice las acciones de verificación correspondientes. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1467-SOT-428

Al respecto, se realizó un último reconocimiento de hechos en los cuales no se constataron actividades de construcción ni emisiones de ruido que permitan inferir que se realizan dichas actividades. -----

En conclusión, se tiene que en el inmueble objeto de investigación se realizaron trabajos de obra menor los cuales se encuentran dentro de los supuestos del artículo 62 fracciones II y III del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Director General Jurídico, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado de las acciones de verificación solicitada mediante oficio DGJGNU/DNDU/4699/2025.

2. En materia ambiental (ruido)

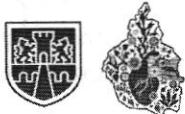
En relación con las emisiones de ruido, informo a Usted que el artículo 86 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, establece que las edificaciones y obras que produzcan contaminación por humos, olores, gases, polvos y vapores, energía térmica o lumínica, ruidos y vibraciones, se sujetarán a ese Reglamento, a la Ley Ambiental de la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----

Por otro lado, el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes de ruido así como cualquier otro requisito, establecido por las normas aplicables o las condiciones particulares de descarga que emita la Secretaría, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que ésta determine.-

En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en comento, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual, 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. -----

Adicionalmente, establece que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de vapores, olores, ruido, energía y gases o a retirar los elementos que generan contaminación visual. -----

Por otra parte, la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales serán de 63 dB(A) de las 6:00



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1467-SOT-428

a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, desde el punto de recepción, es decir en el punto de denuncia, y de 65 dB (A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB (A) de las 20:00 a las 6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora. -----

Al respecto, personal adscrito de esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos denunciados en los cuales no se constataron emisiones de ruido. -----

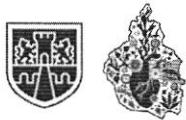
En conclusión, durante los reconocimientos de hechos no se constataron actividades de construcción por lo cual no se percibieron emisiones de ruido derivadas de las mismas. -----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por una barda perimetral con portón, en el cual no se exhibe lona con los datos de Registro de Manifestación de Construcción, desde un resquicio se observan dos cuerpos constructivos de uno y dos niveles, los cuales cuentan con acabados recientes, durante las diligencias no se constataron actividades de construcción. -----
2. En el inmueble objeto de investigación se realizaron trabajos de obra menor los cuales se encuentran dentro de los supuestos del artículo 62 fracciones II y III del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
3. Corresponde a la Director General Jurídico, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado de las acciones de verificación solicitadas en el oficio DGJGNU/DNDU/4699/2025. -----
4. No se constataron emisiones de ruido derivadas de la realización de actividades de construcción.

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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1467-SOT-428

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

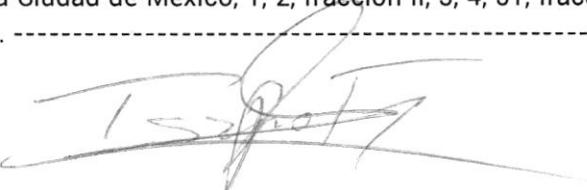
----- R E S U E L V E -----

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, así como a Director General Jurídico, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.-----

Así lo proveyó y firma el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado de 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. -----


SSJ/PPVE/IGH