



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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3668-SOT-1166

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 OCT 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 VI, 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-2025-3668-SOT-1166, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 04 de junio de 2025, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (remodelación), desarrollo urbano (conservación patrimonial) y ambiental (ruido), por los trabajos de obra que se realizan en el inmueble ubicado en calle Zamora número 80, local "E", colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de junio de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, acciones de promoción del cumplimiento voluntario, 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, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción y conservación patrimonial, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en



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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3668-SOT-1166

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Cuauhtémoc, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, todos de la Ciudad de México. -----

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

1.- En materia de construcción y conservación patrimonial.

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esa Ley. -----

Asimismo, el artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación 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, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

Así también, el artículo 28 del Ordenamiento referido en el párrafo anterior, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

En este sentido, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece 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. -----



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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3668-SOT-1166

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Asimismo, el artículo 62 fracción II del multicitado Reglamento, 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. ---

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, el predio ubicado en calle Zamora número 80, local "E", colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, se ubica dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana y autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble preexistente de cinco niveles de altura con frente sobre calle Juan Escutia y Zamora, en el inmueble se encuentran diversos locales comerciales, en el local objeto de investigación se realizaron trabajos de pintura al interior y exterior y fue colocado un letrero publicitario. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable del Inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan. -----

En razón de lo anterior, una persona quien se ostentó como propietario del local comercial identificado con la letra "E", presentó escrito en fecha 09 de julio de 2025 ante esta Procuraduría, a través del cual realizó diversas manifestaciones, entre las que se encuentran las siguientes: -----

"(...) manifiesto que en dicho inmueble únicamente se realizaron trabajos menores de mantenimiento, consistentes en labores de pintura tanto en el interior como en el exterior del local. Estas labores se realizaron sin efectuar modificaciones estructurales, sin alterar la fachada, ni implicar ningún cambio en el uso de suelo o impacto ambiental. Se trató exclusivamente de acciones de conservación necesarias para mantener en buen estado el inmueble (...)"-----



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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3668-SOT-1166

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

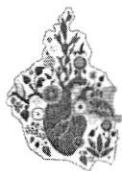
Derivado de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia o en su defecto dar vista a la Dirección General de Gobierno de dicha Alcaldía para realizar visita de verificación. Al respecto, la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía, mediante oficio número CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/276/2025 informó que no existe registro alguno en materia de construcción, asimismo, solicitó a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras; realizar las acciones necesarias para que se inicie el procedimiento de verificación correspondiente. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial, para realizar trabajos en el predio de referencia. Al respecto, dicha Dirección informó mediante oficio número SPOTMET/DGOU/DPCUEP/2193/2025 que no se localizó antecedente alguno de Dictamen Técnico y/o Opinión Técnica en materia de Conservación Patrimonial relacionados con el inmueble objeto de investigación. -----

Por otro lado, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió Autorización y/o Visto Bueno para realizar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en el inmueble objeto de investigación. Al respecto, dicho Instituto informó mediante oficio número 1327-C/0892 que en fecha 13 de noviembre de 2023, que se emitió aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en el inmueble con valor artístico, cabe señalar que, en la solicitud de ingreso a dicho Instituto se especifica como domicilio el ubicado en calle Zamora número 80, **interior 22**, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, siendo que el inmueble objeto de investigación es el local identificado con la letra E, es decir que para este no se contó con Autorización y/o Visto Bueno para realizar intervenciones -----

En este sentido, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial). Al respecto, dicho Instituto informó mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/7723/2025, que se llevó a cabo una búsqueda en los registros de dicha Dirección, localizando procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el inmueble de mérito, mismo que se encuentra en Sustanciación. -----

Adicionalmente, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el cual se permitió el acceso al local denunciado, se observó que recientemente se



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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3668-SOT-1166

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

realizaron trabajos de pintura y colocación de repisas, sin que al momento de la diligencia se lleven a cabo trabajos de obra. -----

En conclusión, si bien los trabajos de obra menor realizados en el inmueble de referencia consistentes en la remodelación (pintura en fachada y al interior del local) se encuentran dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), lo cierto es que no contaron con Autorización y/o Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura ni con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial por parte de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción solicitada mediante oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/276/2025 y remitir copia de la resolución administrativa que al efecto se emita, señalando las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo instaurado en el predio denunciado, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como proporcionar la resolución administrativa emitida para tal efecto. -----

1.- En materia ambiental (ruido)

El artículo 86 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que las edificaciones y obras que produzcan contaminación entre otros aspectos, por ruido, se sujetaran a ese Reglamento, a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----

Adicionalmente, el artículo 189 de la Ley Ambiental de 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. En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en comento, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. -----

Del mismo modo, la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 establece las condiciones de medición y los límites máximos posibles permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con



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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3668-SOT-1166

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, lo cuales serán 63 dB (A) de las 6:00 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, el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora. -----

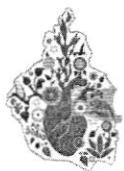
En este sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones de ruido provenientes de los trabajos de remodelación ejecutados. -----

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría a efecto de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como la implementación acciones o mecanismos para que los responsables del establecimiento denunciado adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar los posibles efectos adversos que puedan generar al ambiente, giró oficio al Propietario, Poseedor, y/o Responsable del inmueble con fundamento en los artículos 5 fracción XIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 101 de su Reglamento. -----

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 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, el predio ubicado en calle Zamora número 80, local "E", colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, se ubica dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación; **cualquier intervención** requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana y autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----



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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3668-SOT-1166

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble preexistente de cinco niveles de altura con frente sobre calle Juan Escutia y Zamora, en el local objeto de investigación se realizaron trabajos de remodelación consistentes en la pintura al interior y exterior y fueron colocadas repisas y un letrero publicitario. -----
3. Si bien los trabajos de obra menor realizados en el inmueble de referencia consistentes en la remodelación (pintura en fachada y al interior del local) se encuentran dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), lo cierto es que no contaron con Autorización y/o Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura ni con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial por parte de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo instaurado en el predio denunciado, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como proporcionar la resolución administrativa emitida para tal efecto. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción solicitada mediante oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/276/2025 y remitir copia de la resolución administrativa que al efecto se emita, señalando las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----
6. En materia de ruido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras relacionados con actividades de construcción en el domicilio denunciado; no obstante, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar esos efectos, se exhortó al Encargado, propietario, poseedor y/o Director Responsable de la obra a efecto de que tome las previsiones que controlen y mitiguen dichas emisiones sonoras.



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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3668-SOT-1166

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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: -----

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc y al 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 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 fracciones III y VI, 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/MAZA/LEGE