



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **28 ENE 2026**.-----

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, 5 fracciones I 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, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente **PAOT-2025-6414-SOT-1941**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 26 de septiembre 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (excavación, demolición y obra nueva) y ambiental (ruido), por los trabajos de obra que se ejecutan en el inmueble ubicado en **Calle Chiapas, número 130, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de octubre de 2025.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, 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 I, III, IV, 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 en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (excavación, demolición y obra nueva) y ambiental (ruido), como lo son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, así como la Ley Ambiental, la Ley de Cultura Cívica y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas las anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:-----

**1.- En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (excavación, demolición y obra nueva).**

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010, 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 dispone

*[Handwritten signatures and initials on the right margin]*



**Expediente: PAOT-2025-6414-SOT-1941**

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 sólo en áreas específicas con condiciones particulares. -----

En relación 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. -----

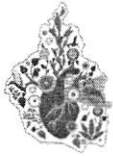
Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, al documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo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

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en inmuebles catalogados o en las zonas determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

Aunado a lo anterior expuesto, el Reglamento de Construcción para la Ciudad de México, establece en sus artículos 46 TER inciso f, 47, 51, 52 fracción V, 57 fracción IV y 58 fracción IV segundo párrafo, entre otras, que, para construir, ampliar, reparar, modificar o demoler 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, se debe presentar licencia de construcción o el registro de obra ejecutada de la edificación original, o en su caso, el registro de manifestación de construcción, así como indicar en el plano o croquis, la edificación original y el área de ampliación; asimismo, 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. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, establece que al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Media; una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno). -----

Derivado de dicha consulta, se desprende que el predio objeto de investigación se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación y cualquier intervención requiere Dictamen u Opinión Técnica por parte de 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, que acrediten los trabajos que se ejecutan. -----



**Expediente: PAOT-2025-6414-SOT-1941**

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de carácter preexistente de 3 niveles de altura, en cuya planta baja se identificaron dos accesos de herrería en ambos costados, adicionalmente, desde la vía pública no se observan trabajos de obra, materiales, herramienta y/o trabajadores, sin embargo; se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble objeto de investigación propias de trabajos constructivos, asimismo; es relevante mencionar que sobre la fachada no se identificó ninguna lona con información relativa a los trabajos de construcción que se llevan a cabo. -----

Al respecto, esta Procuraduría, emitió el oficio **PAOT-05-300/300-11864-2025** de fecha 15 de octubre de 2025, dirigido al **Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra** del inmueble objeto de investigación y notificado por instructivo el día 01 de diciembre del mismo año, en el cual **se le solicitó al particular a aportar los elementos de convicción que estime conducentes, a fin de que sean considerados por esta entidad en la substanciación del procedimiento administrativo correspondiente, que acrediten los trabajos de construcción que se ejecutan en el inmueble, sin embargo; al momento de la emisión de la presente resolución administrativa no se tiene respuesta de dicha persona.** -----

En relación a lo anterior, mediante oficio **PAOT-05-300/300-11973-2025** de fecha 17 de octubre de 2025, 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 el inmueble de mérito se encuentra catalogado, colinda o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección y si tiene algún registro o antecedente de la emisión de Dictamen u Opinión Técnica en materia de conservación patrimonial. En respuesta mediante oficio **SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/3972/2025** de fecha 08 de diciembre de 2025, informó lo siguiente: -----

- El inmueble ubicado en Calle Chiapas número 130, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se localiza **dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial**, por lo que está sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, dicho inmueble NO es afecto al patrimonio cultural urbano, ni colinda con ningún inmueble afecto al mismo.** -----
- Asimismo, mencionó que una vez realizada la búsqueda en los archivos de esa Dirección, **no se localizó antecedente alguno de solicitud de trámite, ni de Dictamen Técnico, Opinión Técnica o Registro de Intervenciones** relacionado con los trabajos de obra que se ejecutan en el inmueble objeto de investigación. -----

Por otra parte, mediante oficio **PAOT-05-300/300-12097-2025** de fecha 17 de octubre de 2025, esta Subprocuraduría le solicitó a la **Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano** de la Alcaldía Cuauhtémoc información en materia de construcción respecto del inmueble objeto de investigación, en respuesta, mediante oficio **CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1779/2025** con fecha 19 de noviembre de 2025, **informó que cuenta con el siguiente antecedente:**-----

- **Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial**, ingresado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, con folio de referencia número **0627/2021**, de fecha 2 de diciembre de 2021, turnado a la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, con volante de asignación número **0604/2021.** -----



**Expediente: PAOT-2025-6414-SOT-1941**

Adicionalmente informó que esa Dirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, solicitó a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras; realizar las acciones necesarias para que se inicie el **procedimiento de verificación correspondiente**, el cual se llevó a cabo el día **10 de noviembre de 2025**, mediante oficio **CDMX/AC/DMLCYDU/JUVO/359/2025**, mismo que fue turnado al personal especializado del Instituto de Verificación Administrativa, adscrito a esa Alcaldía. -----

En conclusión, al inmueble ubicado en **Calle Chiapas, número 130, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad M; una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno), asimismo; se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación y cualquier intervención requiere Dictamen u Opinión Técnica por parte de 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, que acrediten los trabajos que se ejecutan. -----

Aunado a lo anterior expuesto, derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que los trabajos de obra que se ejecutan en el inmueble de mérito se realizaron sin contar con Manifestación de Construcción, Licencia Especial o Aviso de trabajos menores conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, asimismo; no cuenta Dictamen u Opinión Técnica por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, por lo que se encuentra en franca violación del artículo 28 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En consecuencia, corresponde al **Instituto de Verificación Administrativa** de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), imponer las medidas y sanciones que considere procedentes e informar a esta Entidad el resultado de las mismas. -----

Adicionalmente, corresponde a la **Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc**, informar a esta Subprocuraduría el estado que guarda la visita de verificación administrativa ejecutada el día 10 de noviembre de 2025 mediante oficio **CDMX/AC/DMLCYDU/JUVO/359/2025**. -----

**1.- En materia ambiental (ruido).**

Al respecto, el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas, entre otras, las emisiones de ruido y vibraciones, 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; así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen dichas emisiones, están obligados a instalar mecanismos para la recuperación y disminución de los mismos. -----

Por otra parte, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en su artículo 86 dispone que las edificaciones y obras que produzcan contaminación entre otros aspectos, por ruido, se sujetaran a ese Reglamento, a la Ley Ambiental de la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----



**Expediente: PAOT-2025-6414-SOT-1941**

En relación a lo anterior, la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles 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 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. -----

Aunado a ello, la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México, establece en su artículo 27, que son infracciones contra la tranquilidad de las personas producir o causar ruidos por cualquier medio que notoriamente atenten contra la tranquilidad o represente un posible riesgo a la salud. -----

En razón de lo anterior expuesto, con fecha 20 de octubre de 2025, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el estudio de emisiones sonoras desde el punto de denuncia, ubicado en la terraza del domicilio de la persona denunciante por ser el sitio en donde se percibe la mayor molestia, es importante mencionar que al momento de la medición se percibían emisiones sonoras generadas por música grabada y los trabajos propios de la construcción, en el cuál se concluyó que al momento de la medición **generaba un nivel de fuente emisora corregido de 44.92 dB(A), lo cual no excede el límite máximo permisible de recepción de emisiones sonoras de 63.00 dB(A) en el punto de denuncia para el horario de las 6:00 a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México.**-----

Así mismo, a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría emitió el oficio **PAOT-05-300/300-13512-2025** de fecha 01 de diciembre del año en curso, dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra, en el cuál se le informó a la persona denunciada que tras el estudio correspondiente, se determinó que las emisiones sonoras que se generan por los trabajos de construcción que se llevan a cabo en el inmueble de mérito y que se percibieron al exterior del mismo, molestan considerablemente a los vecinos, por lo que **se le exhortó a tomar las previsiones a efecto de controlar y mitigar dichas emisiones.** -----

En conclusión, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble de mérito propias de trabajos constructivos, además con fecha 20 de octubre de 2025 se realizó el estudio de emisiones sonoras desde el punto de denuncia, durante la medición se percibían emisiones sonoras generadas por música grabada y ruido propio de trabajos constructivos, el cual **generaba un nivel de fuente emisora corregido de 44.92 dB(A), lo cual no excede el límite máximo permisible de recepción de emisiones sonoras de 63.00 dB(A) en el punto de denuncia para el horario de las 6:00 a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México,** en razón de lo anterior expuesto y a efecto de mejor proveer, esta Entidad mediante oficio **PAOT-05-300/300-13512-2025 exhortó al particular a tomar las previsiones necesarias con el objetivo de controlar y mitigar dichas emisiones.**-----

Cabe señalar que del 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. -----

X  
U  
38



**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. Al predio ubicado en **Calle Chiapas, número 130, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, establece que al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Media; una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno). -----

Además, se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación y cualquier intervención requiere Dictamen u Opinión Técnica por parte de 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, que acrediten los trabajos que se ejecutan. -----

2. Derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que los trabajos de obra que se ejecutan en el inmueble de mérito se realizaron sin contar con Manifestación de Construcción, Licencia Especial o Aviso de trabajos menores conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, asimismo; no cuenta Dictamen u Opinión Técnica por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, por lo que se encuentra en franca violación del artículo 28 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
3. Corresponde al **Instituto de Verificación Administrativa** de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), imponer las medidas y sanciones que considere procedentes e informar a esta Entidad el resultado de las mismas. -----
4. Adicionalmente, corresponde a la **Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc**, informar a esta Subprocuraduría el estado que guarda la visita de verificación administrativa ejecutada el día 10 de noviembre de 2025 mediante oficio **CDMX/AC/DMLCYDU/JUVO/359/2025**. -----

5. En materia ambiental (ruido), durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble de mérito propias de trabajos constructivos, además con fecha 20 de octubre de 2025 se realizó el estudio de emisiones sonoras desde el punto de denuncia, durante la medición se percibían emisiones sonoras generadas por música grabada y ruido propio de trabajos constructivos, el cual **generaba un nivel de fuente emisora corregido de 44.92 dB(A), lo cual no excede el límite máximo permisible de recepción de emisiones sonoras de 63.00 dB(A) en el punto de denuncia para el horario de las 6:00 a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México**, en razón de lo anterior expuesto y a efecto de mejor proveer, esta Entidad mediante oficio **PAOT-05-300/300-13512-2025 exhortó al particular a tomar las previsiones necesarias con el objetivo de controlar y mitigar dichas emisiones**. -----

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



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**Expediente: PAOT-2025-6414-SOT-1941**

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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, 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 la M. en G. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----