



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6533-SOT-1988

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 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, 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-2025-6533-SOT-1988, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

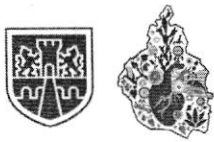
ANTECEDENTES

Con fecha 29 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 mediante vía electrónica, presuntos incumplimientos en las materias de construcción, protección a colindancias y ambiental (ruido), por los trabajos que se realizan en el inmueble ubicado en Insurgentes Sur número 1567, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de octubre de 2025. -----

Para la atención de la investigación, se realizó solicitudes de información a las autoridades competentes, se realizaron reconocimientos de hechos, así también, se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, VIII 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 las materias de construcción, protección a colindancias y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, así como, la Ley Ambiental 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: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6533-SOT-1988

1. En materia de construcción y protección de colindancias

El artículo 35 fracción IV y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de construcción, tienen la obligación de planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad en la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública, así como de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente y ostentar un letrero en lugar visible de los datos de identificación del proyecto constructivo. -----

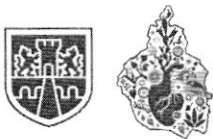
Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que, para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Asimismo, el artículo 55 de la multicitada ley 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, así como para realizar estas actividades en suelo de conservación. -----

En ese sentido, de conformidad con el artículo 57 fracción V del reglamento de referencia, prevé que una de las modalidades de licencias de construcción especial que regula dicho ordenamiento, son los trabajos de excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de un metro. -----

Por cuanto hace a la protección en colindancias, de conformidad con el artículo 35 fracción IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el Director Responsable de Obra tiene la obligación de planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad e higiene contempladas en la normatividad aplicables a la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez y el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/3/20/Z (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie mínima de vivienda definida por el proyecto); y por Norma General sobre Vialidad del tramo Viaducto Miguel Alemán a Avenida Barranca del Muerto sobre la Avenida de los Insurgentes HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles, 20% área libre, Densidad Z, el número de viviendas se calcula dividiéndola superficie



máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie mínima de vivienda definida por el proyecto), de conformidad con el Programa en cuestión. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 19 de noviembre de 2025, se observó un inmueble completamente ejecutado con aproximadamente 20 m de frente y un revestimiento de aproximadamente de aproximadamente 4 m respecto del alineamiento de la Avenida Insurgentes. Dicho inmueble está conformado por 10 niveles de altura cuantificables desde vía pública más semisótano, sin poder identificar si el mismo cuenta con sótanos adicionales. No se identificó letrero que ostente datos del proyecto constructivo (Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial), no obstante, se observó que en los niveles superiores del inmueble se llevan a cabo trabajos en acabados. Es de señalar que, durante la diligencia, no se observó la implementación de medidas de protección a colindancias. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-12305-2025 de fecha 23 de octubre de 2025, dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de 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 el predio investigado. -----

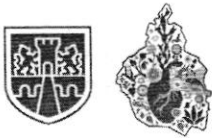
En respuesta mediante escrito recibido en la Oficialía de partes en fecha 27 de noviembre de 2025, una persona que se ostentó como representante legal, realizó diversas manifestaciones y aportó en copia simple la siguiente documentación: -----

- Escrito dirigido a la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, presentado en fecha 26 de noviembre de 2025, en el que señala, que en el inmueble de referencia se realizan los trabajos consistentes en aplanados en muros, recubrimientos en interiores y exteriores, dichos trabajos, con la finalidad de conservar la identidad del inmueble y colonia. -----

Asimismo, señalo que "(...) Los trabajos menores que se realizan dentro del inmueble ubicado en Insurgentes Sur No. 1567, Colonia San José Insurgentes, alcaldía Benito Juárez, están dentro de lo que se permite realizar por ser trabajos que no afectan a la estructura existente, no existe demolición, construcción, ni ampliación.

Los trabajos son internos por lo que no es necesario la protección a colindancias. (...)" -----

Ahora bien, de las gestiones realizada por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-12178-2025 de fecha 21 de octubre de 2025, dirigido al Director de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, se solicitó informar si para el predio objeto de investigación



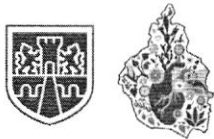
se cuenta con documentación que ampare los trabajos de construcción ejecutados en el mismo; en caso de que el proyecto objeto de denuncia, no cuente con Registro de Manifestación de Construcción o documento alguno que ampare la legalidad de dichos trabajos, se sirva girar las instrucciones necesarias, con la finalidad que se instrumente el procedimiento de verificación respectivo e imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

En respuesta mediante oficio DGJGNU/DNDU/14916/2025 de fecha 31 de octubre de 2025, el Director de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informó que después de haber llevado a cabo una búsqueda exhaustiva en los expedientes conformados en esa dirección y registrados en la base de datos, tanto físico como digital, así como en los tramitados ante Plataforma Digital de Ventanilla Única de Construcción, se constataron los siguientes documentos: -----

- Licencia de Construcción Especial No. 16/14/118/2018 para la Demolición Total **folio: FBJ-0299-18**. -----
- Constancia de Alineamiento y/o número oficial **folio: 0080**, con fecha de expedición 25 de abril 2018. -----

Asimismo, informó que mediante oficio número DGJGNU/DNDU/14655/2025 de fecha 29 de octubre de 2025, solicito la intervención de la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa, para que en el ámbito de su competencia realice las acciones de verificación correspondientes. -----

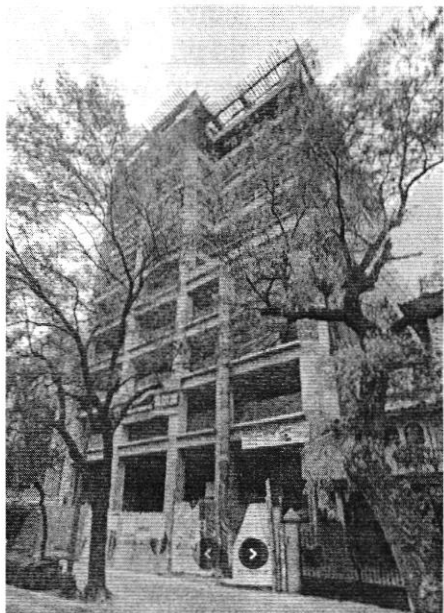
Aunado a lo anterior, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios 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; personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 03 de diciembre de 2024 realizó una búsqueda en el programa Google Maps del cual se obtuvieron imágenes a pie de calle mediante la herramienta de Street view en el predio de mérito, en las que se observó que en el predio de mérito existe un inmueble conformado por 10 niveles de altura desde el año 2020, tal y como se observa en las siguientes imágenes: --



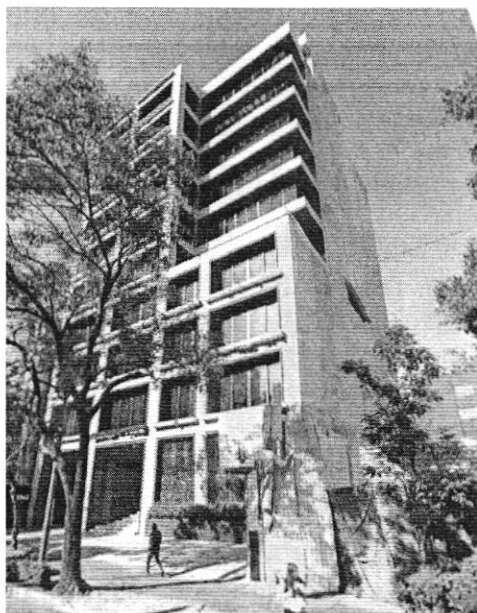
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6533-SOT-1988



Fuente: captura de Street View de abril de 2021.



Fuente: captura de Street View de diciembre de 2022

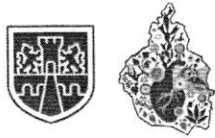


Fuente: captura de Street View de octubre de 2024.



Fuente: PAOT reconocimiento de hechos de fecha 19 de noviembre de 2025.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que en el inmueble objeto de investigación, se llevan a cabo trabajos de obra menor en los niveles superiores del inmueble, consistentes en aplicación de acabados, actividades contempladas en el artículo 62 del Reglamento de construcciones de la Ciudad de México. ----- 31



Corresponde a la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa de la Alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, solicitada mediante oficio número DGJGNU/DNDU/14655/2025 de fecha 29 de octubre de 2025. -----

2. En materia ambiental (ruido)

El artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, señala que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, quedando comprendidas la emisión de contaminantes de ruido. -----

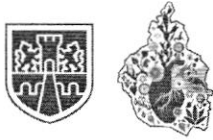
Asimismo, el artículo 214 de la Ley en mención, dispone que los propietarios de fuentes fijas, es decir, de los establecimientos que generen emisiones de ruido y vibraciones están obligados a instalar mecanismos para su control y mitigación. -----

En relación a lo anterior, la norma aplicable en materia de ruido **NADF-005-AMBT-2013**, prevé 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 la Ciudad de México, los cuales son: 65 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 62 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas en punto de referencia; mientras que en punto de denuncia son de 63 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas. -----

Adicionalmente, el artículo 86 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, establece 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. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 19 de noviembre de 2025, se observó un inmueble completamente ejecutado con aproximadamente 20 m de frente y un revestimiento de aproximadamente de aproximadamente 4 m respecto del alineamiento de la Avenida Insurgentes. Durante la diligencia, no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-8109-2025 de fecha 21 de julio de 2025, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado, Representante y/o Director Responsable de la Obra del predio objeto de investigación, con el fin de promover el cumplimiento 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 adversos al ambiente derivado de las actividades que se realizan en el predio de referencia. -----



En respuesta mediante escrito recibido en la Oficialía de partes en fecha 27 de noviembre de 2025, una persona que se ostentó como representante legal, realizó diversas manifestaciones y aportó en copia simple la siguiente documentación: -----

- Escrito dirigido a la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, presentado en fecha 26 de noviembre de 2025, en el que señala, que en el inmueble de referencia se realizan los trabajos consistentes en aplanados en muros, recubrimientos en interiores y exteriores, dichos trabajos, con la finalidad de conservar la identidad del inmueble y colonia. -----

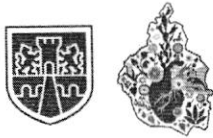
Asimismo, señalo que "(...) Los trabajos son internos por lo que no es necesario la protección a colindancias y se realizan en los horarios que marca el reglamento de lunes a viernes de 8:00 am a 18:00 pm y sábados de 8:00 am a 13:00 pm. (...) " -----

Ahora bien, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se advierte el estudio de emisiones sonoras con folio PAOT-2025-831-DEDPOT-831 de fecha 27 de noviembre de 2025, realizado por la Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, en términos del artículo 15 BIS 4, fracciones I, II y VIII y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en el cual, se concluyó lo siguiente: -----

"(...) Primera. Las actividades de construcción que se realizan al interior del predio ubicado en Avenida de los Insurgentes Sur número 1567, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, constituyen una "fuente emisora" que en las condiciones de operación presentes durante la visita en que se practicaron las mediciones acústicas, generaba un nivel de fuente emisora corregido de (NFEC) 43.65 dB(A).

Segunda. Considerando el valor del nivel sonoro referido en la Conclusión Primera, se acredita que la "fuente emisora" en las condiciones de operación, no excede el límite máximo permisible de 63.0 dB(A) para el punto de denuncia (Pd) en el horario de las 6.00 a las 20:00 horas establecido en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México. (...) " -----

No obstante, mediante el oficio PAOT-05-300/300-13514-2025, se le informó al Propietario, Poseedor, Encargado, Representante y/o Director Responsable de la Obra del predio objeto de investigación, que, habiendo realizado los estudios pertinentes, se notó que las emisiones sonoras que se generan por los trabajos de construcción que se llevan a cabo en el predio de referencia y que se percibieron al exterior del mismo, molestan considerablemente a sus vecinos, por lo que



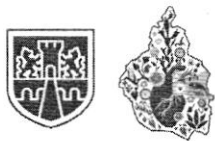
se le exhortó a tomar previsiones que controlen y mitiguen las emisiones sonoras generadas en el inmueble en comento. -----

En conclusión, las actividades de construcción realizadas en el inmueble de referencia, **no excede** el límite máximo permisible de emisiones sonoras, de conformidad con el estudio de emisiones sonoras realizado por personal de esta entidad, sin embargo, se exhortó al propietario tomar previsiones que controlen y mitiguen las emisiones sonoras generadas en el inmueble de mérito.

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 la Alcaldía Benito Juárez y el Sistema de Información Geográfica de la la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, al inmueble ubicado en Insurgentes Sur número 1567, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez le aplica la zonificación H/3/20/Z (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie mínima de vivienda definida por el proyecto), y por Norma General sobre Vialidad del tramo Viaducto Miguel Alemán a Avenida Barranca del Muerto sobre la Avenida de los Insurgentes HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles, 20% área libre, Densidad Z, el número de viviendas se calcula dividiéndola superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie mínima de vivienda definida por el proyecto), de conformidad con el Programa en cuestión. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 19 de noviembre de 2025, en el predio denunciado no se identificó letrero que ostente datos del proyecto constructivo (Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial), asimismo se observó que en los niveles superiores del inmueble se llevaban a cabo trabajos en acabados durante la diligencia, de igual manera no se observó implementación de medidas de protección a colindancias, ni se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble. -



3. En el inmueble objeto de investigación, se llevan a cabo trabajos de obra menor en los niveles superiores del inmueble, consistentes en aplicación de acabados, actividades contempladas en el artículo 62 del Reglamento de construcciones de la Ciudad de México.
4. Corresponde a la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa de la Alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, solicitada mediante oficio número DGJGNU/DNDU/14655/2025 de fecha 29 de octubre de 2025. -----
5. Las actividades de construcción realizadas en el inmueble de referencia, no excede el límite máximo permisible de emisiones sonoras, de conformidad con el estudio de emisiones sonoras realizado por personal de esta entidad, sin embargo, se exhortó al propietario tomar provisiones que controlen y mitiguen las emisiones sonoras generadas en el inmueble de mérito. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa 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 la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. --

SSJ/JHM/RGV