



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-6207-SOT-1872
Y ACUMULADOS PAOT-2025-6208-SOT-1873
PAOT-2025-7327-SOT-2218**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 FEB 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 número PAOT-2025-6207-SOT-1872 y acumulados PAOT-2025-6208-SOT-1873 y PAOT-2025-7327-SOT-2218, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 15 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 (publicitación vecinal), construcción (obra nueva y protección a colindancias), conservación patrimonial, factibilidad de servicios y ambiental (ruido, emisión de partículas a la atmosfera y afectación de arbolado), esto en el predio ubicado en Calle Querétaro número 244, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de septiembre de 2025. ----

Posteriormente, en fechas 15 de septiembre y 11 de noviembre, ambos del 2025, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (publicitación vecinal), construcción (excavación, obra nueva y protección a colindancias), obstrucción de la vía pública, factibilidad de servicios y ambiental (ruido, vibraciones, emisión de partículas a la atmosfera y afectación de arbolado), esto en el predio ubicado en Calle Querétaro número 244, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante los Acuerdos de fechas 30 de septiembre y 25 de noviembre, ambos de 2025. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2025-6207-SOT-1872
Y ACUMULADOS PAOT-2025-6208-SOT-1873
PAOT-2025-7327-SOT-2218**

Posteriormente, mediante Acuerdo de fecha 16 de febrero de 2026, se amplió la investigación del expediente al rubro citado por presuntos incumplimientos en materia de impacto ambiental, en el predio ubicado en Calle Querétaro número 244, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, en virtud de que los hechos constatados bajo el principio inquisitivo sobre el dispositivo pueden ser constitutivos de presuntas violaciones, incumplimientos y en general falta de aplicación de la legislación ambiental y del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, de conformidad con el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciadas sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 6 fracción IV, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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 las materias de desarrollo urbano (publicitación vecinal), construcción (excavación, obra nueva y protección a colindancias), obstrucción de la vía pública, conservación patrimonial, factibilidad de servicios, ambiental (ruido, vibraciones, emisión de partículas a la atmosfera y afectación de arbolado) e impacto ambiental, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, todos para el Distrito Federal, así como la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos de la Ciudad de México. -----

1.- En materia de desarrollo urbano (publicitación vecinal) y conservación patrimonial.

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de orden público e interés general y social y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a 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 de la Ciudad de México. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2025-6207-SOT-1872
Y ACUMULADOS PAOT-2025-6208-SOT-1873
PAOT-2025-7327-SOT-2218**

En este sentido, 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. -----

En ese orden de ideas, el artículo 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que previo a registrar una Manifestación de Construcción, se debe obtener la Constancia de Publicitación Vecinal y debe anexarse al mismo Registro. Es importante señalar que el Procedimiento de Publicitación Vecinal es un requisito indispensable para la procedencia del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, funge como herramienta preventiva de conflictos y/o afectaciones a la ciudadanía y el entorno urbano; se tramita ante la Alcaldía que corresponda a la ubicación del predio bajo el procedimiento y requisitos correspondientes, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 94 Bis de la misma Ley. -----

En este sentido, el propietario o poseedor del predio o inmueble, así como el Director Responsable de Obra y los Corresponsables deberán sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal previo a la solicitud del Registro de Manifestación de Construcción y obtener la Constancia de Publicitación Vecinal, por lo que como quedo referido no procederá la tramitación de dicho Registro hasta en tanto no se haya agotado el procedimiento de publicitación vecinal, de conformidad con los artículos 94 Ter y 94 Quater de la multicitada Ley. -----

Por otra parte, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico de la Ciudad de México o en aquellas que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa, de acuerdo con el catálogo debidamente publicado por la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, el Manual Técnico de Procedimientos para la Rehabilitación de Monumentos Históricos de la Ciudad de México, sin recabar previamente la autorización de la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México y la del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 Niveles de altura máxima, 20 % de área libre mínima, Densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie del terreno). ---



**EXPEDIENTE: PAOT-2025-6207-SOT-1872
Y ACUMULADOS PAOT-2025-6208-SOT-1873
PAOT-2025-7327-SOT-2218**

Adicionalmente, el predio referido se encuentra dentro de los Polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 23 de septiembre y 14 de noviembre, ambos del 2025, se constató un predio delimitado por un zaguán metálico con malla ciclónica en donde se exhibe la nomenclatura "244", advirtiéndose al interior del predio un terreno libre de construcciones y un camión de volteo estacionado así como una perforadora (maquinaria pesada) en operación, asimismo, se constataron trabajadores de obra tanto al interior como exterior del predio, sin exhibir al exterior lona con datos de las autorizaciones correspondientes. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría emitió y notificó el oficio número PAOT-05-300/300-11607-2025, de fecha 14 de octubre de 2025, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de obra, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta por parte de los responsables. -----

Ahora bien, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo esta Subprocuraduría solicitó mediante los oficios PAOT-05-300/300-11628-2025 y PAOT-05-300/300-13699-2025, de fechas 14 de octubre y 16 de diciembre, ambos de 2025, a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si cuenta con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para el inmueble investigado. En este sentido, mediante el oficio número SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/4147/2025, de fecha 17 de diciembre de 2025, dicha Dirección informó que no cuenta con antecedente alguno de emisión de dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para el predio investigado. -----

Por cuanto hace a la materia de desarrollo urbano (publicitación vecinal), esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-11734-2025, de fecha 14 de octubre de 2025, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con la Constancia de Publicitación Vecinal para el predio investigado. En este sentido, mediante el oficio número



**EXPEDIENTE: PAOT-2025-6207-SOT-1872
Y ACUMULADOS PAOT-2025-6208-SOT-1873
PAOT-2025-7327-SOT-2218**

CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1463/2025, de fecha 27 de octubre de 2025, la Dirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía informó que no cuenta con antecedente alguno para el predio investigado. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio número PAOT-05-300/300-11732-2025, de fecha 14 de octubre de 2025, a la Coordinación de Ventanilla Única de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si se ingresó la solicitud de Constancia de Publicitación Vecinal para el predio investigado. En este sentido, mediante el oficio número VUT/0290/2025, de fecha 29 de octubre de 2025, la Coordinación de Ventanilla Única de Tramites de dicha Alcaldía informó que no cuenta con antecedente alguno para el predio investigado. -----

Al respecto, mediante los oficios números PAOT-05-300/300-11686-2025, PAOT-05-300/300-14329-2025 y PAOT-05-300/300-14335-2025, de fechas 14 de octubre y 19 de diciembre, todos de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado. Por lo que, mediante los oficios números INVEACDMX/DG/DEVA/1518/2025 e INVEACDMX/DG/031/2026, de fechas 20 de noviembre de 2025 y 19 de enero de 2026, dicho Instituto informó que en fecha 18 de noviembre de 2025 ejecuto visita de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado, de cual en fecha 16 de diciembre de 2025 emitió la resolución administrativa de dicho procedimiento, determinando imponer, entre otras sanciones, la clausura total temporal por realizar intervenciones sin contar con el dictamen técnico en materia de conservación patrimonial de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, ejecutándose dicha clausura en fecha 12 de enero de 2026. -----

En razón de lo anterior, durante el último reconocimiento de hechos de fecha 27 de enero de 2026, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sin constatar trabajos de obra en el predio investigado. -----

En conclusión, las intervenciones realizadas al interior del predio investigado mediante el uso de maquinaria pesada (perforadora), no cuentan con Constancia de Publicitación Vecinal, ni cuentan con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, contraviniendo lo dispuesto en los artículos 94 Ter, 94 Quater, -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2025-6207-SOT-1872
Y ACUMULADOS PAOT-2025-6208-SOT-1873
PAOT-2025-7327-SOT-2218**

43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación. -----

Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar las acciones legales procedentes tendientes a mantener el estado de clausura impuesto en el predio investigado, hasta en tanto se cumpla la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano.

2.- En materia de construcción (excavación, obra nueva y protección a colindancias) y obstrucción de la vía pública.

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, 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 otra parte, el artículo 55 del Reglamento citado establece que, para demoler, dismantelar, excavar una obra o instalación, se debe obtener la licencia de construcción especial correspondiente. Asimismo, el artículo 57, fracción V, del Reglamento referido, establece que para llevar a cabo trabajos de excavación, se deberá contar con la Licencia de Construcción Especial correspondiente, tramitada ante la Alcaldía. -----

En ese orden de ideas, el artículo 189 del Reglamento multicitado, establece que los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra podrán realizar sus maniobras en la vía pública durante los horarios que autorice la Administración, mismo que será visible en el letrero de la obra a que hace referencia el artículo 35 fracción VI de este Reglamento; y se apegará a lo que disponga al efecto el Reglamento de Tránsito de la Ciudad de México. No se podrá afectar la funcionalidad de la vía pública con equipos, maquinaria y actividades de obra relacionadas con la misma de lo contrario será motivo de sanción por parte de la autoridad competente. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 23 de septiembre y 14 de noviembre, ambos del 2025, se constató un predio delimitado por un zaguán metálico con malla ciclónica en donde se exhibe la nomenclatura "244", advirtiéndose al interior del predio un terreno libre de construcciones y un camión de volteo estacionado así como una perforadora (maquinaria pesada) en operación sin contar con protección a colindancias, asimismo, se constataron trabajadores de obra tanto al interior como exterior del predio, sin constatar



**EXPEDIENTE: PAOT-2025-6207-SOT-1872
Y ACUMULADOS PAOT-2025-6208-SOT-1873
PAOT-2025-7327-SOT-2218**

trabajos de excavación y la obstrucción de la vía pública, y sin exhibir al exterior lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio número PAOT-05-300/300-11607-2025, de fecha 14 de octubre de 2025, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de obra, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta por parte de los responsables. ----

Ahora bien, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-11734-2025, de fecha 14 de octubre de 2025, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con antecedente en materia de construcción para el predio investigado. En este sentido, mediante el oficio número CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1463/2025, de fecha 27 de octubre de 2025, la Dirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio investigado. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio número PAOT-05-300/300-11732-2025, de fecha 14 de octubre de 2025, a la Coordinación de Ventanilla Única de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con antecedente en materia de construcción para el predio investigado. En este sentido, mediante el oficio número VUT/0290/2025, de fecha 29 de octubre de 2025, la Coordinación de Ventanilla Única de Trámites de dicha Alcaldía informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio investigado. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-11734-2025, de fecha 14 de octubre de 2025, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción para el predio investigado. Por lo que, mediante el oficio número CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1505/2025, de fecha 28 de octubre de 2025 la Dirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía informó que en fecha 06 de octubre de 2025, personal adscrito a esa Alcaldía ejecuto visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, procedimiento administrativo que se encuentra en sustanciación. -----

Cabe señalar que, durante el último reconocimiento de hechos de fecha 27 de enero de 2026, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron sellos de clausura impuestos por el



**EXPEDIENTE: PAOT-2025-6207-SOT-1872
Y ACUMULADOS PAOT-2025-6208-SOT-1873
PAOT-2025-7327-SOT-2218**

Instituto de Verificación Administrativa y la Secretaría del Medio Ambiente, ambos de la Ciudad de México, sin constatar trabajos de obra en el predio investigado. -----

En conclusión, se realizaron trabajos de construcción al interior del predio investigado mediante el uso de maquinaria pesada (perforadora) para llevar a cabo una nueva sin contar con protección a colindancias y sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, sustanciar el procedimiento de visita de verificación en materia de construcción ejecutada en fecha 06 de octubre de 2025, e imponer las sanciones procedentes, y una vez que emita resolución administrativa de dicho procedimiento, remita copia de la misma. -----

3.- En materia de factibilidad de servicios.

El artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México vigente, dispone que la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 23 de septiembre y 14 de noviembre, ambos del 2025, se constataron trabajos de obra al interior del predio investigado, como la operación de maquinaria pesada (perforadora). No obstante a lo anterior, durante el último reconocimiento de hechos de fecha 27 de enero de 2026, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa y la Secretaría del Medio Ambiente, ambos de la Ciudad de México, sin constatar trabajos de obra en el predio investigado. -----

Ahora bien, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio número PÁOT-05-300/300-00553-2026, de fecha 10 de febrero de 2026, a la Subsecretaría de Planeación de Proyectos de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el predio investigado, sin que a la fecha de emisión se tenga respuesta a lo solicitado. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-6207-SOT-1872
Y ACUMULADOS PAOT-2025-6208-SOT-1873
PAOT-2025-7327-SOT-2218**

En conclusión, si bien durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron actividades de obra, lo cierto es que, previo a reanudar de los trabajos de obra, se deberá contar con el dictamen de factibilidad de servicios hídricos emitido por la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, de conformidad con el artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México. -----

4.- En materia ambiental (ruido, vibraciones, emisión de partículas a la atmosfera y afectación de arbolado) e impacto ambiental.

De conformidad con el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, 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, vibraciones, gases, olores y vapores**, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, 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 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. -----

Por cuanto hace a la afectación de arbolado, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo y/o poda deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente. -----

En relación a la emisión de partículas a la atmosfera, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-018-AMBT-2009, establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las personas que lleven a cabo obras de construcción y/o demolición en el distrito federal para prevenir las emisiones atmosféricas de partículas pm10 y menores. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-6207-SOT-1872
Y ACUMULADOS PAOT-2025-6208-SOT-1873
PAOT-2025-7327-SOT-2218

Respecto a la materia de impacto ambiental, el artículo 23 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México dispone que, la evaluación de impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México evalúa los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales, pueden generar la realización de programas, **obras** y actividades de desarrollo dentro del territorio de la Ciudad de México, a fin de evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente y las especies silvestres, prevenir futuros daños al ambiente, así como propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, el funcionamiento de los ecosistemas y los servicios ambientales. -----

En este sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 23 de septiembre y 14 de noviembre, ambos del 2025, se constataron trabajos de obra al interior del predio investigado, como la operación de maquinaria pesada (perforadora) en el terreno, sin percibir emisiones sonoras susceptibles de medición así como tampoco vibraciones ni la emisión de partículas; al exterior del predio se constató un individuo arbóreo el cual presentó indicios de afectación de arbolado en el tallo de su tronco, con pequeños desprendimientos del tallo. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio número PAOT-05-300/300-11607-2025, de fecha 14 de octubre de 2025, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la afectación de arbolado, así como también, se promovió el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas para que los responsables de fuentes fijas adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar los efectos adversos al ambiente (ruido por construcción y emisión de partículas a la atmósfera), sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta por parte de los responsables. -----

Respecto al arbolado, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, mediante el oficio número PAOT-05-300/300-11729-2025, de fecha 14 de octubre de 2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Servicios Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si emite Autorización para la afectación de arbolado en el predio investigado. Por lo que, mediante el oficio número AC/DGSU/DIMEP/2389/2025, de fecha 06 de noviembre de 2025, la Dirección de Imagen y Mantenimiento del Espacio Público de dicha Alcaldía, informó que no cuenta con antecedente alguno para el predio investigado. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2025-6207-SOT-1872
Y ACUMULADOS PAOT-2025-6208-SOT-1873
PAOT-2025-7327-SOT-2218**

Por cuanto hace a la materia de impacto ambiental, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio número PAOT-05-300/300-11664-2025, de fecha 14 de octubre de 2025, a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si emitió Autorización para la afectación de arbolado, así como informar si emitió Autorización en materia de Impacto Ambiental para el predio investigado. Al respecto, mediante el oficio número SEDEMA/DGEIRA/SAJAO/008571/2025, de fecha 10 de noviembre de 2025, dicha Dirección informó que no cuenta con antecedente alguno de estudio de impacto ambiental para el predio investigado. -----

Ahora bien, durante el último reconocimiento de hechos de fecha 27 de enero de 2026, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron sellos de clausura impuestos por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, sin constatar trabajos de obra en el predio investigado. --

En conclusión, se realizaron trabajos de construcción al interior del predio investigado mediante el uso de maquinaria pesada (perforadora) para llevar a cabo una nueva, afectando un individuo arbóreo ubicado al exterior, sin contar con autorización de la Alcaldía Cuauhtémoc y sin constar con estudio de impacto ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, contraviniendo la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015 y el artículo 23 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México. Por otra parte, durante los reconocimientos de hechos no se constataron emisiones sonoras susceptibles de medición así como tampoco vibraciones ni la emisión de partículas a la atmosfera. -----

Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México realizar las acciones legales procedentes tendientes a mantener el estado de clausura impuesto en el predio investigado, hasta en tanto se cumpla la normatividad aplicable, así como remitir copia de la resolución administrativa emitida dentro del procedimiento administrativo iniciado para el predio denunciado. -----

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 84 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada y 327 fracción II, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-6207-SOT-1872
Y ACUMULADOS PAOT-2025-6208-SOT-1873
PAOT-2025-7327-SOT-2218

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Querétaro número 244, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 Niveles de altura máxima, 20 % de área libre mínima, Densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie del terreno). -----

Adicionalmente, el predio referido se encuentra dentro de los Polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 23 de septiembre y 14 de noviembre, ambos del 2025, se constató un predio delimitado por un zaguán metálico con malla ciclónica en donde se exhibe la nomenclatura "244", advirtiéndose al interior del predio un terreno libre de construcciones y un camión de volteo estacionado así como una perforadora (maquinaria pesada) en operación sin contar con protección a colindancias, asimismo, se constataron trabajadores de obra tanto al interior como exterior del predio, sin constatar trabajos de excavación y la obstrucción de la vía pública, y sin exhibir al exterior lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción. Durante dichas diligencias, no se percibieron emisiones sonoras susceptibles de medición así como tampoco vibraciones ni la emisión de partículas; al exterior del predio se constató un individuo arbóreo el cual presentó indicios de afectación de arbolado en el tallo de su tronco, con pequeños desprendimientos del tallo. Durante el último reconocimiento de hechos de fecha 27 de enero de 2026, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa y la Secretaría del Medio Ambiente, ambos de la Ciudad de México, sin constatar trabajos de obra en el predio investigado. -----

3. Las intervenciones realizadas al interior del predio investigado mediante el uso de maquinaria pesada (perforadora), no cuentan con Constancia de Publicitación Vecinal, ni cuentan con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-6207-SOT-1872
Y ACUMULADOS PAOT-2025-6208-SOT-1873
PAOT-2025-7327-SOT-2218**

Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, contraviniendo lo dispuesto en los artículos 94 Ter, 94 Quater, 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación. -----

4. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar las acciones legales procedentes tendientes a mantener el estado de clausura impuesto en el predio investigado, hasta en tanto se cumpla la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano. -----
5. Se realizaron trabajos de construcción al interior del predio investigado mediante el uso de maquinaria pesada (perforadora) para llevar a cabo una nueva sin contar con protección a colindancias y sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, sustanciar el procedimiento de visita de verificación en materia de construcción ejecutada en fecha 06 de octubre de 2025, e imponer las sanciones procedentes, y una vez que emita resolución administrativa de dicho procedimiento, remita copia de la misma. -----
7. Si bien durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron actividades de obra, lo cierto es que, previo a reanudar de los trabajos de obra, se deberá contar con el dictamen de factibilidad de servicios hídricos emitido por la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, de conformidad con el artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México. -----
8. Se realizaron trabajos de construcción al interior del predio investigado mediante el uso de maquinaria pesada (perforadora) para llevar a cabo una nueva, afectando un individuo arbóreo ubicado al exterior, sin contar con autorización de la Alcaldía Cuauhtémoc y sin constar con estudio de impacto ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, contraviniendo la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015 y el artículo 23 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México. Por otra parte, durante los reconocimientos de hechos no se constataron emisiones sonoras susceptibles de medición así como tampoco vibraciones ni la emisión de partículas a la atmósfera. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-6207-SOT-1872
Y ACUMULADOS PAOT-2025-6208-SOT-1873
PAOT-2025-7327-SOT-2218

9. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México realizar las acciones legales procedentes tendientes a mantener el estado de clausura impuesto en el predio investigado, hasta en tanto se cumpla la normatividad aplicable, así como remitir copia de la resolución administrativa emitida dentro del procedimiento administrativo iniciado para el predio denunciado. -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciadas, así como a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas 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 la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SSJ/PAVE/JHP