

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2111-SOT-645
y acumulados PAOT-2025-2562-SOT-798
PAOT-2025-2565-SOT-800

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 25 JUN 2025

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-2111-SOT-645 y acumulados PAOT-2025-2562-SOT-798 y PAOT-2025-2565-SOT-800, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 27 de marzo y 16 de abril de 2025, tres 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunciaron ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (ampliación) y ambiental (ruido) por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Francisco Petrarca número 413, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 10 de abril y 02 de mayo de 2025. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó la visita de reconocimiento de hechos correspondiente, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4 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

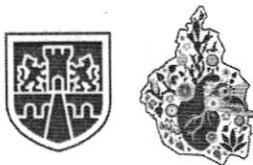
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (ampliación) y ambiental (ruido), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (ampliación).

Al respecto, el artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 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 XXVI dispone 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 solo en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Aunado 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,



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2111-SOT-645
y acumulados PAOT-2025-2562-SOT-798
PAOT-2025-2565-SOT-800

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. -----

Adicionalmente, el artículo 48 de la multicitada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

En este sentido, el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el 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. -----

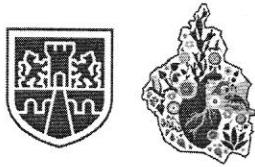
Por otra parte, los artículos 28 y 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establecen que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos 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 entonces 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 mencionada Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en el ámbito de su competencia. -----

Aunado a lo anterior, en los artículos 46 TER inciso f, 47 y 57 fracción IV, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevén que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo a construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, deberán registrar a través de la Plataforma Digital la Manifestación de Construcción correspondiente; asimismo, el propietario o poseedor debe colocar, en la obra, en un lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma. -----

Por su parte, el artículo 62 fracciones II y XI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevén que no se requiere Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial para efectuar la reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de las instalaciones siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma. -----

En este sentido, de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 30 % mínimo de área libre). -----

Aunado a lo anterior, el inmueble objeto de investigación se ubica dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo tanto cualquier intervención deberá contar con Dictamen Técnico en materia



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2111-SOT-645
y acumulados PAOT-2025-2562-SOT-798
PAOT-2025-2565-SOT-800

de conservación patrimonial emitida por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.

Ahora bien, durante la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Entidad, se observó un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, con características aparentemente de uso habitacional el cual cuenta con un portón metálico de acceso, sin que desde la vía pública se constaten actividades de construcción, no obstante una persona que se ostentó como copropietaria del inmueble en cuestión manifestó, que al interior se realizan actividades de obra menor, consistentes en el mantenimiento de tubería y señaló contar con un escrito ingresado a la Alcaldía Miguel Hidalgo referente a las actividades que no requieren Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

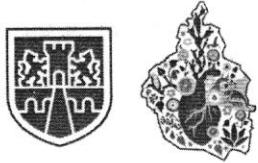
En este sentido, se giró oficio al propietario poseedor, responsable y/o Director Responsable de obra, a fin de realizar las manifestaciones que a derecho correspondan, y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de los trabajos de obra, derivado de lo anterior, una persona que se ostentó como propietario del inmueble en cuestión, mediante escritos ingresados en esta Procuraduría en fechas 08 y 23 de mayo de 2025, remitió entre otras documentales, copia simple de: -----

- Resolución Administrativa de fecha 26 de noviembre de 2024, emitida por la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, en la que se determinó que de lo observado en la visita de verificación realizada por personal especializado en funciones de verificación, se trata de un inmueble con uso habitacional en el que únicamente se están llevando a cabo trabajos de reparación y cambio de drenaje en la planta baja del inmueble, lo que se ajusta al artículo 62 de Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que no existe irregularidad alguna, por lo tanto se ordenó la conclusión del procedimiento administrativo número 0101/2024/OB. -----
- Escrito de fecha 09 de mayo de 2025 recibido en la Alcaldía Miguel Hidalgo el mismo día, donde informa sobre los trabajos de mantenimiento y/o reparaciones menores de conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en el cual refiere que los trabajos consisten en el mantenimiento de instalaciones hidrosanitarias, impermeabilización en azotea, remodelación de baño y cocina, con una vigencia de 60 días.-----

No obstante lo anterior, a solicitud de esta Procuraduría, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, a través de oficio AMH/DGGAJ/DERA/SL/1048/2025, informó contar únicamente con Constancia de Alineamiento y número Oficial con folio 097/24 con fecha de expedición 15 de marzo de 2024. -----

Sin embargo, a solicitud de esta Entidad, a través de oficio AMH/DGGAJ/DEJ/SOV/OF-514/2025, la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que emitió orden de visita de verificación administrativa, bajo el número de expediente 0089/2024/OB, misma que se encuentra en substanciación. -----

Por lo que respecta a la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Urbano Cultural y de Espacio Público de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DPCUEP/1643/2025, informó que el inmueble de interés se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2111-SOT-645
y acumulados PAOT-2025-2562-SOT-798
PAOT-2025-2565-SOT-800

la Delegación Miguel Hidalgo (hoy Alcaldía), por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, sin embargo, no es un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano ni colinda con algún inmueble afecto al mismo. Asimismo, informó contar con Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial, folio 11284-301GOMI24, expediente 772/24, por lo que en fecha 25 de abril de 2024 esa Dirección aprobó los trabajos de obra menor en el inmueble de mérito, consistentes en cambio de drenaje, impermeabilización de azotea, colocación o reposición de drenaje y coladeras en azotea. -----

En este tenor, y derivado de las constancias que obran en el expediente se tiene que en el inmueble objeto de investigación, se llevaron a cabo trabajos de obra menor consistentes en el mantenimiento de instalaciones hidrosanitarias, cambio de drenaje e impermeabilización de azotea, actividades que se encuentran al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y contaron con autorización en estricta materia de conservación patrimonial, emitida por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, remitir el resultado de la visita de verificación, iniciada al inmueble objeto de investigación, con número de expediente 0089/2024/OB, y en su caso de la Resolución emitida al efecto. -----

2.- En materia ambiental (ruido)

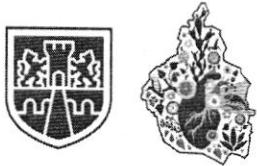
Al respecto, el artículo 86 del citado Reglamento dispone que, las edificaciones y obras que produzcan contaminación entre otros aspectos, por ruido, se sujetarán a ese Reglamento, a la entonces vigente Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----

Ahora bien, el artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México dispone que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las Normas aplicables. En este sentido, el artículo 151 de la Ley en cita, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México, así como los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido. -----

Por su parte, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras en la Ciudad de México; los límites máximos permisibles en el punto de denuncia serán de 63 dB (A) en un horario de 6:00 a 20:00 horas y de 60 dB (A) en un horario de 20:00 a 6:00 horas. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, sin percibir emisiones sonoras del algún tipo. -----

No obstante lo anterior, y a efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-03892-2025, personal adscrito a esta Entidad exhortó al propietario, poseedor, responsable y/o Director Responsable de la Obra, a tomar previsiones que controlen y mitiguen las emisiones sonoras producidas por las actividades de construcción, por lo que, una persona que se ostentó como propietario del inmueble que nos ocupa, mediante escrito ingresado en esta Procuraduría el día 23 de mayo de 2025, remitió entre otras documentales, copia



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2111-SOT-645
y acumulados PAOT-2025-2562-SOT-798
PAOT-2025-2565-SOT-800

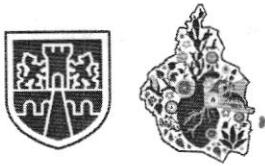
simple del Escrito de fecha 09 de mayo de 2025 recibido en la Alcaldía Miguel Hidalgo el mismo día, donde informa sobre los trabajos de mantenimiento y/o reparaciones menores de conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en el que se asentó que dichas actividades se realizaran en un horario de lunes a viernes de 08:00 am a 18:00 pm y sábados de 08:00 am a 14:00 pm, y con la finalidad de mitigar el ruido de las actividades, se utilizará herramienta manual. -----

No obstante lo anterior, y a efecto de mejor proveer personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversas llamadas telefónicas a las personas denunciantes, de las que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, con la finalidad de conocer si las emisiones sonoras generadas por las actividades de construcción habían disminuido y en su caso concluido, sin embargo, dichas personas no atendieron las llamadas realizadas. -----

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 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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio de mérito le corresponde la zonificación H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 30 % mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo. Asimismo, el inmueble de interés 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. -----
2. Durante la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, sin observar actividades de construcción ni que se percibieran emisiones sonoras, sin embargo, de las documentales que obran en el expediente, se tiene que se llevan a cabo actividades de obra menor consistentes en el mantenimiento de instalaciones hidrosanitarias, cambio de drenaje e impermeabilización de azotea. -----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que respecto del inmueble investigado no cuenta con antecedentes en materia de construcción. -----
4. La Dirección de Patrimonio Urbano Cultural y de Espacio Público de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que el inmueble de interés 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, e informó contar con Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial, folio 11284-301GOMI24, expediente 772/24, en el que se aprobaron los trabajos de obra menor en el inmueble de mérito, consistentes en cambio de drenaje, impermeabilización de azotea, colocación o reposición de drenaje y coladeras en azotea. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-2111-SOT-645
y acumulados PAOT-2025-2562-SOT-798
PAOT-2025-2565-SOT-800

5. Las actividades de obra menor, se encuentran al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin embargo, la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó contar con procedimiento administrativo bajo el número de expediente 0089/2024/OB, por lo que corresponde a esa Dirección remitir el resultado de la visita de verificación, iniciada al inmueble objeto de investigación y en su caso de la Resolución emitida al efecto. -----
6. Respecto a la materia ambiental (ruido), durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones sonoras, por lo que se realizaron diversas llamadas telefónicas a las personas denunciantes con la finalidad de conocer si el ruido generado por las actividades de construcción habían disminuido, sin embargo, dichas personas no atendieron las llamadas realizadas. -----

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 las personas denunciantes y a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, 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 del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

U
RAGT/ADLCT