

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
EXPEDIENTE: PAOT-2025-1358-SOT-393

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 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 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2025-1358-SOT-393**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

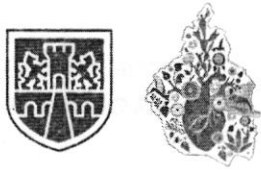
Con fecha 25 de febrero de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (remodelación) y ambiental (ruido y vibraciones), por los trabajos de obra que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Antonio Sola, número 44 departamento 101, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de marzo de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de los hechos, 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, III BIS, IV BIS, V, 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 la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (remodelación) y ambiental (ruido y vibraciones), como lo son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas vigentes para la Ciudad de México. Así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc.

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-2025-1358-SOT-393

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

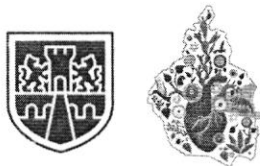
El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010, establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y dispone 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 sólo en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Así mismo, en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

Por su parte, el artículo 92 de la Ley en referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso de 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. -----

Adicionalmente, el artículo 28 del reglamento en cita prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a los que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas 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 del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en los ámbitos de su competencia. -----

En ese sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, se desprende que al inmueble ubicado en Calle Antonio Sola, número 44 departamento 101, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
EXPEDIENTE: PAOT-2025-1358-SOT-393

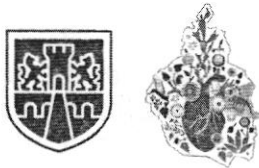
Adicionalmente, de la consulta referida anteriormente se desprende que el inmueble en cuestión se localiza en área de conservación patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica en materia de conservación patrimonial de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público, de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México que acredite los trabajos realizados. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hecho desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar un inmueble de carácter preexistente de forma regular, con 8 niveles de altura el cual se encuentra habitado y completamente edificado, durante la diligencia se constataron trabajadores realizando trabajos de obra al interior en el primer nivel de dicho inmueble, adicionalmente durante la diligencia **se constataron emisiones sonoras por trabajos de construcción, sin embargo no percibieron vibraciones.** -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-03052-2025, el cual se notificó durante la diligencia mencionada anteriormente, dirigido al encargado, propietario, poseedor y/o Director Responsable de los trabajos de obra que se ejecutan en el predio de mérito, y por medio del que se solicitó presentar ante esta Entidad las documentales que aparen la legalidad de dichas actividades; sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta alguna. ----

No obstante lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría 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, informó mediante el **oficio SPOTMET/DGOU/DPCUEP/1117/2025 de fecha 23 de abril de 2025**, que realizó la búsqueda en los archivos y base de datos que obran en esa Dirección, sin localizar antecedente alguno de Dictamen Técnico y/u Opinión Técnica en materia de conservación Patrimonial relacionados con el inmueble objeto de investigación. -----

En razón de lo anterior, solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informo mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0428/2025, que en fecha 13 de junio de 2025 personal Especializado en Funciones de Verificación de ese instituto, inició procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano, el cual se encuentra en substanciación. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
EXPEDIENTE: PAOT-2025-1358-SOT-393

De lo antes mencionado, resulta importante señalar que **los trabajos de obra que se ejecutan en el inmueble de mérito**, el cual se localiza dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial, **no cuentan con Opinión y/o Dictamen Técnico en materia de conservación Patrimonial que ampare la legalidad de dichas actividades**; por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, resolver el procedimiento de verificación iniciado al predio objeto de investigación e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como enviar copia de la Resolución emitida al efecto. -----

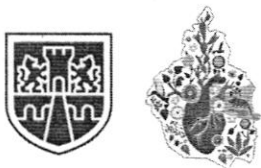
2- En materia de construcción (remodelación).

Sobre el particular, el artículo 62 fracciones II y XI del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México establece que las obras que no Requieren Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial prevé entre otros trabajos, obras que no afecten elementos estructurales.-----

Como se mencionó anteriormente, del reconocimiento de hechos por personal adscrito a esta Entidad, se hizo constatar que al interior del inmueble se observó a personal de obra realizando trabajos de construcción o mantenimiento, además durante este reconocimiento se constataron emisiones sonoras provenientes de dicha actividad. -----

A solicitud de esta subprocuraduría, la Dirección General de obras y Desarrollo Urbano, informó mediante oficio **CDMX/AC/DGODU/SMCydU/1820/2025**, que después de realizar una búsqueda exhaustiva y minucioso en la base de datos de la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, no se localizó antecedente alguno en materia de construcción para los trabajos ejecutados, por lo que mediante oficio **CDMX/AC/DGODU/SMCydU/1819/2025** la Dirección General en comento solicitó a la Dirección General de Gobierno de la misma Alcaldía llevar a cabo el procedimiento de verificación correspondiente. -----

En este mismo orden de ideas, a solicitud de esta Subprocuraduría la Subdirección de Verificación y Reglamento de la Alcaldía Cuauhtémoc informó mediante oficio ACUH/DGG/SVR/2682/2025, que para el predio objeto del presente instrumento, emitió orden de visita de verificación con folio ACUH/DGG/SVR/JVO/OVO/424/2025 en materia de construcción, sin embargo el personal especializado en funciones de verificación no pudo ejecutar dicha diligencia, **en virtud de que la persona que se encontraba en el lugar se opuso**; sin embargo dicho procedimiento se encuentra en substanciación. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1358-SOT-393

De lo antes mencionado, resulta importante señalar que **los trabajos de obra que se ejecutan en el inmueble de mérito, no cuenta con registro de Manifestación, Licencia de Construcción Especial y/o Aviso de realización de obras que no requieren Manifestación de Construcción;** conforme al artículo 62 del reglamento de construcción para la Ciudad de México, por lo que corresponde a **la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, resolver el procedimiento de verificación ACUH/DGG/SVR/JVO/OVO/424/2025** e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como enviar copia de la resolución emitida al efecto. -----

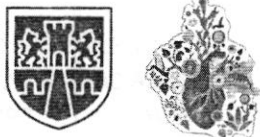
3. En materia ambiental (ruido y vibraciones)

Respecto a la emisión de ruido, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en su artículo 86 dispone que las 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.-----

Adicionalmente, el Artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes, entre otros, de ruido, así como cualquier otro requisito, establecido por las normas aplicables o las condiciones particulares de descarga que emita la Secretaría, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que ésta determine, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables. -----

En ese mismo orden de ideas, en el artículo 214 de la Ley en comento, se establece que quedan prohibidas, entre otras, las emisiones de ruido, 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. Además, los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido. -----

En este sentido, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de diciembre de 2014, dispone que los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, por lo que establece que en el punto de denuncia NFEC, los decibeles en el horario de 06:00 a 20:00 horas serán de 63 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 60 dB (A).-----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Además, 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 este sentido, como ya fue mencionado anteriormente durante el reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Entidad, se constataron emisiones de ruido por actividades de construcción sin embargo, no se constataron vibraciones. -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Entidad realizó la medición de emisiones sonoras en el punto y horario señalado por la persona denunciante, y mediante el estudio correspondiente se determinó que la fuente emisora generó un nivel de **50.48 dB (A)**, lo que no exceden los límites máximos permisibles de recepción de emisiones sonoras de 63 dB (A) en el punto de denuncia. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-4460-2025, esta Subprocuraduría exhortó a los responsables de los trabajos de obra en el predio de mérito a implementar las medidas de mitigación y/o reducción de emisiones sonoras, sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta alguna a dicho requerimiento. -----

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. De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, se desprende que al inmueble ubicado en Calle Antonio Sola, número 44 departamento 101, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, de dicha consulta se desprende que el inmueble se localiza en área de conservación patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica en esta materia, por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público, de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar un inmueble de 8 niveles de altura, el cual se encuentra habitado y completamente edificado, en el primer nivel de dicho inmueble **se constataron trabajadores de, por lo que se percibieron emisiones sonoras, sin embargo no se percibieron vibraciones.**-----
3. 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, informó que no localizó antecedente alguno de Dictamen Técnico y/u Opinión Técnica en materia de conservación Patrimonial relacionados con el inmueble objeto de investigación. ----
4. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, resolver el procedimiento de verificación iniciado al predio objeto de investigación e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como enviar copia de la Resolución emitida al efecto.. -----
5. Por lo que respecta a la materia de construcción, de acuerdo con lo informado por la Dirección General de obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, **los trabajos de obra que se ejecutan en el inmueble de mérito, no cuenta con registro de Manifestación, Licencia de Construcción Especial y/o Aviso de realización de obras que no requieren Manifestación de Construcción**, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, resolver el procedimiento de verificación ACUH/DGG/SVR/JVO/OVO/424/2025 y en su caso proporcionar copia de la Resolución Administrativa emitida al efecto. -----
6. Por lo que respecta a la materia ambiental (ruido y vibraciones), personal adscrito a esta Entidad, desde el domicilio del denunciante, se realizó un estudio de emisiones sonoras, donde se percibe ruido proveniente de las actividades de construcción, sin embargo no se constataron vibraciones, **concluyendo que las fuentes emisoras, no exceden los límites máximos permisibles de recepción de emisiones sonoras de 63 dB (A) en el punto de denuncia.**

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: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídico y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el D. A. H Isauro García Pérez, Encargado 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. -----

RAGT/LDOM