



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-AO-11-SOT-10
y acumulado PAOT-2025-259-SOT-65

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 JUL 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, 25 fracción VIII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 3, 4, 51 fracciones I y II y, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2024-AO-11-SOT-10 y acumulado PAOT-2025-259-SOT-65, relacionado con la investigación de oficio iniciada y denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

PAOT-2024-AO-11-SOT-10

Mediante Acuerdo de fecha 22 de febrero de 2024, la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; instruyó el inicio de la investigación de oficio por parte de esta Unidad Administrativa, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de construcción (demolición) y ambiental (ruido) por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Periférico Sur número 3380-A, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, misma que fue radicada en esta Subprocuraduría mediante Acuerdo de fecha 08 de marzo de 2024.

PAOT-2024-259-SOT-65

Con fecha 07 de enero de 2025, una persona que en augeo 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (remodelación y medidas de seguridad) y ambiental (ruido, poda de arbolado y disposición inadecuada de residuos sólidos) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Periférico Sur número 3380-A, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de enero de 2025.

Para la atención de la investigación de oficio iniciada y denuncia presentada, se realizó visita de reconocimiento de 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 15 BIS 4, 25 fracciones III, IX, X 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 construcción (demolición, remodelación y medidas de seguridad) y ambiental (ruido, poda de arbolado y disposición inadecuada de



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

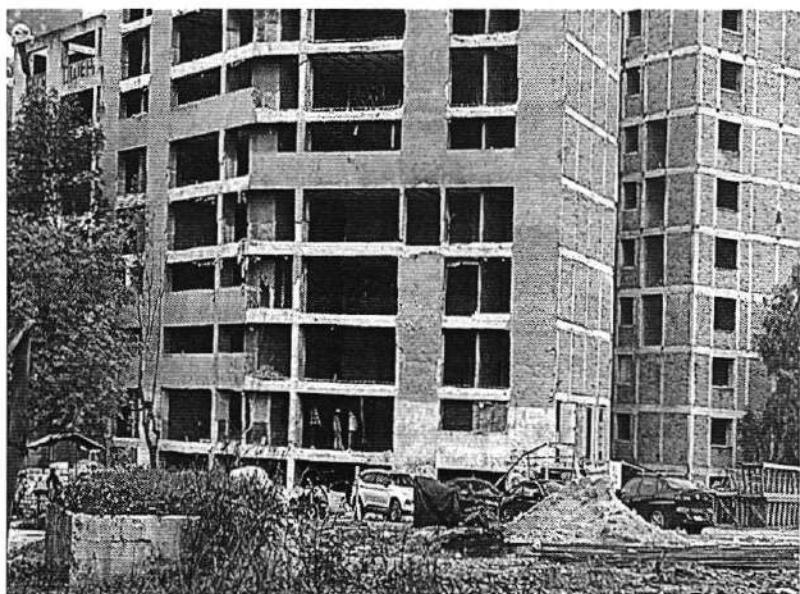
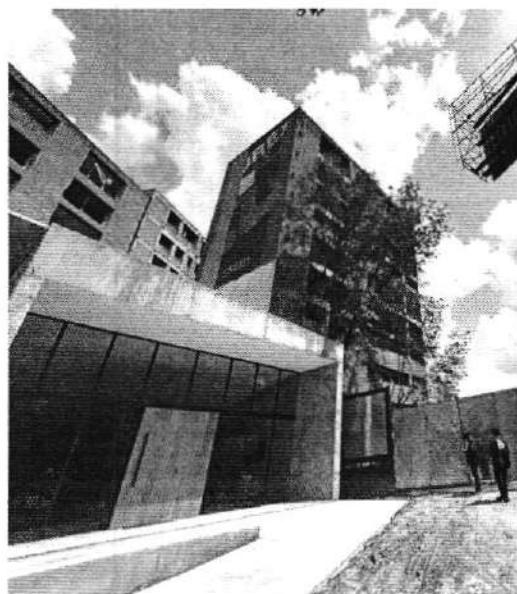
Expediente: PAOT-2024-AO-11-SOT-10
y acumulado PAOT-2025-259-SOT-65

residuos sólidos) como es el Reglamento de Construcciones, la entonces vigente Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México. -----

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

1. En materia de construcción (demolición, remodelación y medidas de seguridad) y ambiental (disposición inadecuada de residuos sólidos).

De las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal de esta Subprocuraduría entre marzo y julio de 2024 en el domicilio objeto de investigación, se observó un predio delimitado por tapias metálicas, que al interior cuenta con 3 cuerpos constructivos de aparentemente 10 niveles de altura, de los cuales, las torres "B" y "C" se encuentran deshabitadas y en desmantelamiento, constatando la demolición parcial de muros; así como, montículos de residuos sólidos de la construcción, materiales y trabajadores. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 04 de julio de 2024.

En este sentido, el artículo 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, prevé que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración Pública 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. -----

Por otra parte, el artículo 47 de ese Reglamento, señala que, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, el propietario o poseedor del predio



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-AO-11-SOT-10
y acumulado PAOT-2025-259-SOT-65

o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y/o los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar a través de la Plataforma Digital la manifestación de construcción correspondiente.

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-2018-2024 emitido por esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como representante legal de "LUCALL CONSTRUCTIOS, S.A. DE C.V.", remitió copia simple de la solicitud de prórroga de realización de obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial con fundamento en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, folio 0022447, presentada ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, para la modernización de las torres B y C, consistente en trabajos de limpieza general y retiro de desechos (desperdicios, basura y escombros), modernización de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, instalación de plafones, modernización y reparación de muros, modernización de pisos y limpieza general.-----

Es importante señalar que, el artículo 62 fracciones II, III, IV y VI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, dispone que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar obras consistentes en la reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que **no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma**, divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios **cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural**, impermeabilización y reparación de azoteas **sin afectar elementos estructurales**; así como, la demolición de hasta de **60 m²** en una edificación de un solo piso, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción.-----

En virtud de lo anterior, a petición de esta Subprocuraduría, mediante oficios CDMX/AÁO/DGODU/1583/2024 y CDMX/DGODU/DDU/JUDMLCA/0050/2025 de fechas 20 de marzo de 2024 y 14 de febrero de 2025, respectivamente, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó no contar con antecedentes en materia de construcción, emitidas para el predio objeto de investigación.-----

Por otra parte, a petición de esta Subprocuraduría, mediante oficio CDMX/AÁO/DGG/DVA/CCI/105/2025, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que en fecha 27 de enero de 2025 instrumentó visita de verificación al predio objeto de investigación, torre "B", con número de expediente AÁO/DGG/DVA/0035/2025/OB, del cual, se tiene lo siguiente: "(...) **NO EXISTE MATERIA QUE CALIFICAR**, por consiguiente le recayó **Acuerdo de Causas Sobrevenidas**, fechado el treinta y uno de dos mil veinticinco (...) esto fue así ya que la Servidora Pública Responsable asentó: "...**NO SE PUEDE DESAHOGAR, YA QUE NO SE OBSERVA OBRA NUEVA O EN PROCESO. NI AMPLIACIÓN NI REMODELACIÓN...**" (SIC), motivo por el cual esta Autoridad puso fin al procedimiento administrativo, al no haber materia que calificar (...)".-----

Adicionalmente, en fecha 28 de enero de 2025, personal de esa Dirección General instrumentó visita de verificación al predio objeto de investigación, torre "C", con número de expediente AÁO/DGG/DVA/0042/2025/OB, del cual, se tiene lo siguiente: "(...) **NO EXISTE MATERIA QUE CALIFICAR**, por consiguiente le recayó **Acuerdo de Causas Sobrevenidas**, fechado el seis de febrero de dos mil veinticinco (...) toda vez que la Servidora Pública Responsable asentó: "...**EDIFICACIÓN PREEXISTENTE QUE CUENTA CON DIEZ (10) NIVELES, AL MOMENTO SE OBSERVA UN APARENTE ESTADO DE ABANDONO... EDIFICACIÓN PREEXISTENTE...**" (SIC), de manera que esta Autoridad puso fin al procedimiento administrativo, al no haber materia que calificar (...)".-----



CIUDAD DE MÉXICO

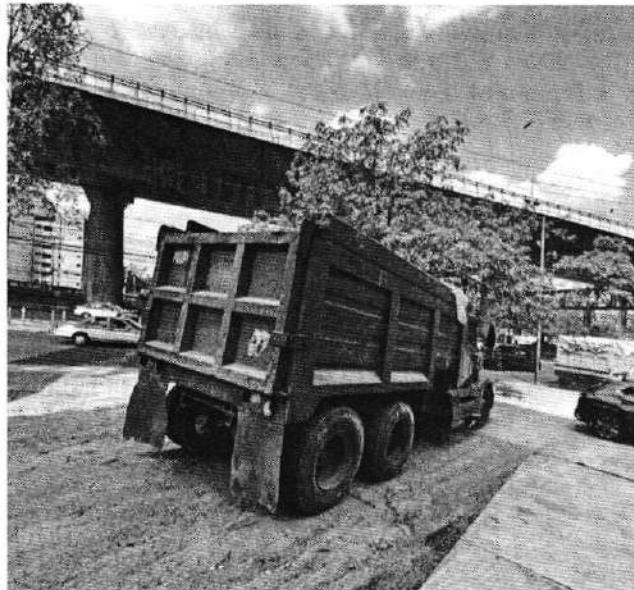
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-AO-11-SOT-10
y acumulado PAOT-2025-259-SOT-65

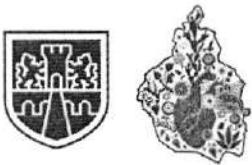
No obstante lo anterior, en fecha 11 de febrero de 2025, personal de esta Subprocuraduría realizó una nueva visita de reconocimiento de hechos, observando que las torres "B" y "C" se encuentran en remodelación y/o modificación, con la instalación de una estructura metálica, anclada a la fachada principal, con un avance aproximado del 60%; sin observar lona con datos de la obra.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos.

En conclusión, se llevó a cabo la demolición parcial de muros, de las torres "B" y "C" del inmueble objeto de investigación generando residuos sólidos de la construcción; así mismo, se realizó la modificación total del inmueble con la instalación de una estructura metálica anclada a la fachada principal, trabajos que no se apegan a lo estipulado en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, y no cuenta con Licencia de Construcción Especial para demolición ni con registro de Manifestación de Construcción emitidas por la Alcaldía Álvaro Obregón.

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, valorar los argumentos vertidos en la presente e instrumentar nueva visita de verificación, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, toda vez que, se llevó a cabo la demolición parcial de muros de las torres "B" y "C"; así como, la modificación total del inmueble con la instalación de una estructura metálica anclada a la fachada principal, los cuales no se apegan a lo estipulado en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, y no cuenta con Licencia de Construcción Especial para demolición ni con registro de Manifestación de Construcción.



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-AO-11-SOT-10
y acumulado PAOT-2025-259-SOT-65

2. En materia ambiental (disposición inadecuada de residuos sólidos, ruido y poda de arbolado).

De las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal de esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por tapiales metálicos, que al interior cuenta con 3 cuerpos constructivos de aparentemente 10 niveles de altura, de los cuales, las torres "B" y "C" se encuentran deshabitados y en desmantelamiento, constatando la demolición parcial de muros; montículos de residuos sólidos de la construcción, materiales y trabajadores; así como, la modificación total del inmueble con la instalación de una estructura metálica anclada a la fachada principal, asimismo, se observaron camiones de volteo transportando residuos sólidos de la construcción, percibiendo emisiones sonoras generadas por maquinaria, camiones de carga y herramienta manual. Por último, se observaron diversos árboles al interior sin constatar su poda y/o afectación. -----

En este sentido, en materia ambiental (disposición inadecuada de residuos sólidos), cabe señalar que el artículo 168 de la entonces vigente Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, establece que quienes realicen obras o actividades en las que se generen residuos de la construcción deben presentar un informe a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, sobre el destino que le darán a dicho material. El cumplimiento de esta obligación debe ser considerado por las autoridades competentes en la expedición de las autorizaciones para el inicio de la obra respectiva. -----

Al respecto, a petición de esta Subprocuraduría mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/5048/2024, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó no contar con antecedentes relacionados con informe y/o plan de manejo de residuos sólidos generados por las actividades de construcción realizadas en el predio de mérito, por lo que solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría instrumentar visita de inspección. -----

Aunado a lo anterior, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/7369/2024, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que mediante oficio SEDEMA/DGIVA/6181/2024 la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría informó que "(...) se llevó a cabo un reconocimiento de hechos (...) diligencia en la cual se circunstanció en el acta: "personal comisionado observa un condominio habitacional de fachada color rojo y portón color negro... en el sitio somos atendidos por quien se ostenta como vigilante y quien refiere que dicho condominio habitacional tiene aproximadamente 40 años y que al momento no se llevan a cabo actividades de demolición y/o construcción, así mismo (...) quien se ostenta como administradora del condominio (...) hace mención que en el predio contiguo al condominio se llevan a cabo actividades de construcción desde hace cuatro meses... Así mismo, personal comisionado al momento de la visita no percibe actividades propias de la construcción (...) Derivado de lo anterior, esta autoridad se encuentra imposibilitada para llevar a cabo actos de inspección por los hechos denunciados, toda vez que, no se acreditaron actividades de construcción y/o demolición en el domicilio denunciado (...)". -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-AO-11-SOT-10
y acumulado PAOT-2025-259-SOT-65

No obstante lo anterior, de las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal de esta Entidad se constató la demolición parcial de muros; montículos de residuos sólidos de la construcción, materiales y trabajadores; así como, diversos camiones de volteo transportando residuos sólidos de la construcción. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, instrumentar visita de inspección en materia de impacto ambiental, particularmente a efecto de corroborar que las actividades de demolición y modificación de las Torres "B" y "C" del predio objeto de investigación, hayan contado con plan de manejo de residuos sólidos de la construcción, y en caso contrario, imponga las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----

Ahora bien, en materia ambiental (ruido) el artículo 123 de la entonces vigente Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las normas aplicables. En este mismo orden de ideas, el artículo 151 de la Ley en comento, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido que rebasen las normas oficiales mexicanas y las Normas Ambientales para la Ciudad de México. -----

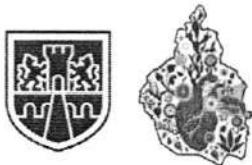
En virtud de lo anterior, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México, deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC, de 6:00 a 20:00 horas de 65 dB (A) y de 20:00 a 6:00 horas de 62 dB (A); asimismo, establece en el punto de denuncia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas 63 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas 60 dB (A). -----

Al respecto, en fecha 07 de marzo de 2024 esta Subprocuraduría emitió Estudio de emisiones sonoras folio PAOT-2024-96-DEDPOT-96, realizado desde el punto de denuncia entre las 10:46 y 10:58 horas, en el que se concluyó lo siguiente: -----

"(...) Primera: Las actividades de construcción (demolición) realizadas al interior del predio ubicado en Periférico Sur número 3380-A (específicamente en las Torres B y C) 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 67.65 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 encontradas durante la medición acústica, **excede el límite máximo permisible de recepción de emisiones sonoras de 63.00 dB(A)** en el punto de denuncia para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el 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. -----*

En virtud de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-2020-2024 se solicitó a la persona encargada, propietaria, poseedora y/o Directora Responsable de la Obra, presentar por escrito la calendarización de los trabajos de demolición que se realizan en las torres B y C del predio objeto de denuncia, particularmente de



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-AO-11-SOT-10
y acumulado PAOT-2025-259-SOT-65

los tiempos, etapas y actividades a realizar, e indicar las acciones y medidas de prevención para mitigar las emisiones sonoras, así como, los horarios de dichos trabajos, considerando los horarios establecidos en el artículo 242 del Reglamento de Construcciones y sobre todo, el derecho al descanso de las personas que habitan en la zona de influencia de la obra. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como autorizada del representante legal de "LUCALL CONSTRUCTIONS", empresa propietaria del predio de mérito manifestó lo siguiente:-----

"(..)

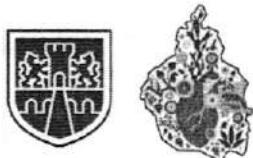
1. Me presento en atención a la notificación realizada el día 08 de marzo de 2024, y manifiesto ser autorizada del representante legal del inmueble; y respecto a los trabajos de construcción que se realizan en el inmueble, refiero que todos los trabajos que impliquen generación de ruido se iniciarán a partir de las 10:00 de la mañana y máximo a las 18:00 hrs, de lunes a viernes y manifiesto que ni los sábados ni domingos se llevaran a cabo trabajos en el sitio. -----
2. De las 08:00 hrs hasta las 10:00 hrs de lunes a viernes se realizaran exclusivamente trabajos que no generen ruido excesivo ni que rebase lo establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. --
3. En caso de que se lleven a cabo trabajos de obra en la semana del 25 de marzo al 29 de marzo de 2024, se respetarán los horarios y aspectos señalados (...) -----
4. Se presentará el cronograma de actividades de obra señalando fecha de inicio y término, así como, días y horas en que se realizarán, especificando en qué consisten los trabajos. -----
5. Se indicarán las medidas y/o acciones a efecto de mitigar el ruido generado por las actividades de obra en el sitio. -----

(..)"

En seguimiento, en fecha 17 de abril de 2024 esta Subprocuraduría emitió un nuevo Estudio de emisiones sonoras folio PAOT-2024-141-DEDPOT-141, realizado desde punto de denuncia entre las 10:55 y 11:07 horas, en el que se concluyó lo siguiente: -----

"(..) Primera: Las actividades de construcción (demolición) realizadas al interior del predio ubicado en Periférico Sur número 3380-A (específicamente en las Torres B y C) 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 63.64 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 encontradas durante la medición acústica, **excede el límite máximo permisible de recepción de emisiones sonoras de 63.00 dB(A)** en el punto de denuncia para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el 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. -----*



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-AO-11-SOT-10
y acumulado PAOT-2025-259-SOT-65

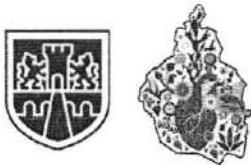
En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-5094-2024 se realizó **exhorto** a la persona representante legal de la empresa "LUCALL CONSTRUCTIONS", propietaria del predio de mérito, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas en materia de emisiones de ruido, así como acciones o mecanismos para que los responsables de actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar esos efectos, y en caso contrario, se solicitará a las autoridades competentes la imposición de medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Al respecto, la persona representante legal de dicha empresa, refirió que las actividades de obra que generan ruido se realizarán en un horario de 10:00 am a 06:00 pm; asimismo, las actividades que generen ruido se deberán realizar durante la primera mitad de la semana, y remitió copia simple del Informe Técnico de resultados de la determinación del nivel sonoro proveniente de fuentes emisoras, de acuerdo a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, realizado por la empresa MD3 Anticipación, Reconocimiento y Evaluación en Higiene, S.C., en el cual, se determinó que las emisiones de la fuente emisora, no exceden los límites máximos permisibles. -----

De lo anterior se tiene que, al interior del predio objeto de investigación se realizaban trabajos de demolición y construcción, con la entrada y salida de trabajadores, proveedores y camiones de carga, percibiendo emisiones sonoras provenientes de maquinaria pesada; no obstante, quien se ostentó como representante legal de la empresa propietaria del predio, remitió diversas documentales relacionadas con las medidas preventivas implementadas a efecto de mitigar el ruido generado. -----

Por otra parte, en materia ambiental (poda de arbolado), cabe señalar que los artículos 118 y 119 de la entonces vigente Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal ahora Ciudad de México, prevén que la Alcaldía, en coordinación con la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, tendrán a su cargo la conservación, mantenimiento, protección, restitución y desarrollo de los árboles que se encuentren dentro de su territorio. La Alcaldía podrá autorizar el derribo, poda o trasplante de árboles ubicados en bienes de dominio público o en propiedades particulares, únicamente cuando se requiere para salvaguarda de la integridad de las personas o sus bienes, es decir, cuando exista riesgo real y presente para las personas, para el patrimonio urbanístico o arquitectónico, cuando sea necesario el saneamiento de arbolado y para evitar afectaciones significativas en la infraestructura. -----

En todos los casos distintos a los mencionados, será la Secretaría del Medio Ambiente quien resuelva en el ámbito de su competencia; asimismo, las personas que realicen el derribo de árboles deberán llevar a cabo la restitución correspondiente mediante la compensación física o económica. En todo caso se deberá tener como primera alternativa la restitución física a efecto de conservar la cubierta vegetal necesaria para un equilibrio ecológico en la Ciudad de México, y sólo en los supuestos que ello no sea posible se considerará la compensación económica. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-AO-11-SOT-10
y acumulado PAOT-2025-259-SOT-65

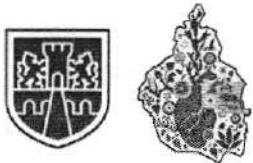
Aunado a lo anterior, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo deberá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

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-0891-2025 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si cuenta con antecedentes en materia de impacto ambiental en la que se haya considerado la poda de arbolado por las actividades de construcción realizadas al interior del predio objeto de investigación, sin que a la fecha se cuente con respuesta alguna; sin embargo, de las diligencias realizadas no se constataron actividades de poda y/o afectación de arbolado. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 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 las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal de esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por tapiales metálicos, que al interior cuenta con 3 cuerpos constructivos de aparentemente 10 niveles de altura, de los cuales, las torres "B" y "C" se encuentran deshabitados y en desmantelamiento, constatando la demolición parcial de muros; montículos de residuos sólidos de la construcción, materiales y trabajadores; así como, la modificación total del inmueble con la instalación de una estructura metálica anclada a la fachada principal, percibiendo emisiones sonoras generadas por maquinaria, camiones de carga y herramienta manual. Asimismo se observaron diversos árboles al interior sin constatar su poda y/o afectación. -----
2. Una persona que se ostentó como representante legal de "LUCALL CONSTRUCTIOS, S.A. DE C.V.", remitió copia simple de la solicitud de prórroga de realización de obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial con fundamento en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, folio 0022447, presentada ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, para la modernización de las torres B y C, consistente en trabajos de limpieza general y retiro de desechos (desperdicios, basura y escombros), modernización de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, instalación de plafones, modernización y reparación de muros, modernización de pisos y limpieza general. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-AO-11-SOT-10
y acumulado PAOT-2025-259-SOT-65

3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, no cuenta con antecedentes en materia de construcción, emitidas para el predio objeto de investigación. -----
4. De las documentales que obran en el expediente se tiene que, se llevó a cabo la demolición parcial de muros, de las torres "B" y "C" del inmueble objeto de investigación generando residuos sólidos de la construcción; así como, la modificación total del inmueble con la instalación de una estructura metálica anclada a la fachada principal, los cuales no se apegan a lo estipulado en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, y no cuenta con Licencia de Construcción Especial para demolición ni con registro de Manifestación de Construcción emitidas por la Alcaldía Álvaro Obregón. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, valorar los argumentos vertidos en la presente e instrumentar nueva visita de verificación, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, toda vez que, se llevó a cabo la demolición parcial de muros de las torres "B" y "C"; así como, la modificación total del inmueble con la instalación de una estructura metálica anclada a la fachada principal, los cuales no se apegan a lo estipulado en el artículo 62 del Reglamento de construcciones de la Ciudad de México, y no cuenta con Licencia de Construcción Especial para demolición ni con registro de Manifestación de Construcción. -----
6. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, no cuenta con antecedentes relacionados con informe y/o plan de manejo de residuos sólidos generados por las actividades de construcción realizadas en el predio de mérito. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección en materia de impacto ambiental, particularmente a efecto de corroborar que las actividades de demolición y modificación de las Torres "B" y "C" del predio objeto de investigación, hayan contado con plan de manejo de residuos sólidos de la construcción, y en caso contrario, imponga las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitir la información solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-0891-2025, y en caso de no contar con antecedentes en materia de impacto ambiental, solicite a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría instrumentar visita de inspección en materia de impacto ambiental. -----
9. En materia ambiental (ruido) se tiene que al interior del predio objeto de investigación se realizan trabajos de demolición y construcción, con la entrada y salida de trabajadores, proveedores y



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-AO-11-SOT-10
y acumulado PAOT-2025-259-SOT-65

camiones de carga, percibiendo emisiones sonoras provenientes de maquinaria pesada; no obstante, quien se ostentó como persona representante legal de la empresa propietaria del predio, remitió diversas documentales relacionadas con las medidas preventivas implementadas a efecto de mitigar el ruido generado. -----

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 la persona denunciante, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

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. -----