



Expediente: PAOT-2025-6836-SOT-2079

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 VI**, 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-2025-6836-SOT-2079**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de octubre 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 (conservación patrimonial), construcción (remodelación) y ambiental (ruido y vibraciones), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Tonalá número 131, Interior 3, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de octubre de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, 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 V, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracciones I, IV, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I 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: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, las anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1. En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (remodelación).

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 XXVI, dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de entonces una Delegación (ahora Alcaldía) del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será sólo aplicable en áreas específicas con condiciones particulares. -----



Expediente: PAOT-2025-6836-SOT-2079

Asimismo, 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. -----

Por otra parte, de conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en inmuebles catalogados o en las zonas determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -

Aunado a lo anterior, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece en sus artículos 46 TER inciso f y g, 47, 51, 52 fracción V, 53, 57 fracción IV y 58 fracción IV segundo párrafo, entre otras, que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra, 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 licencia de construcción especial, la manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada; de ser el caso indicar en el plano o croquis, la edificación original y el área de ampliación; asimismo, el propietario o poseedor debe colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma.

Por otra parte, el artículo 62 de dicho Reglamento, dispone diversos supuestos de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, dentro de los cuales se encuentran obras menores cuando no afecten elementos estructurales. -----

Ahora bien, de la consulta realizada 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 Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50.00 m² de la superficie total del terreno). -----

Adicionalmente, **el inmueble de mérito se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial** (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación), por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Actuación. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-6836-SOT-2079

Por lo anterior, **previo al inicio de cualquier trabajo de obra, se requiere contar con Dictamen u Opinión Técnica** en materia de conservación patrimonial emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, que acrediten los trabajos realizados. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, **se constató un inmueble preexistente de 4 niveles con dos frentes, en cuyo cuarto nivel a través de las ventanas se observó una escalera de tijera y aplicación reciente de pintura, es importante mencionar que al momento de la diligencia no se observó letrero que advierta Manifestación de Construcción o características de la obra, material o personal de construcción. Cabe mencionar que durante la diligencia no se permitió el ingreso al personal actuante.** -----

Dicho lo anterior, es importante señalar que **se emitió el oficio PAOT-05-300/300-12448-2025 de fecha 31 de octubre de 2025**, dirigido al Encargado, Propietario, Administrador y/o Director Responsable de Obra, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran, cabe mencionar que a fin de que la persona propietaria del inmueble objeto de denuncia pueda ejercer su garantía de audiencia, dicho oficio se notificó vía instructivo en razón de que ninguna persona atendió la diligencia. **Sin que al momento de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta.** -----

Al respecto, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-12444-2025 de fecha 31 de octubre de 2025, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, a través del oficio número SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/0026/2026 de fecha 13 de enero de 2026, informó que el predio objeto de investigación **no es afecto al patrimonio cultural urbano, ni colinda con ningún inmueble afecto, sin embargo se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, señalados en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc.** Además, hizo de conocimiento que si bien aprobó trabajos de obra menor, dicha aprobación fue para un local en planta baja. -----

Por otra parte, respuesta a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, a través del oficio PAOT-05-300/300-12446-2025 de fecha 31 de octubre de 2025, la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, informó que si bien personal adscrito a dicho Instituto, acudió en diversas ocasiones al predio de mérito a fin de ejecutar la visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano; sin haber sido posible materializar dicha diligencia. -----

Por otra parte, en respuesta a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-12445-2025 de fecha 31 de octubre de 2025, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, a través del oficio CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1863/2025 de fecha 25 de noviembre de 2025, **informó que no existe registro alguno en materia de construcción para el inmueble de mérito.** -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-6836-SOT-2079

Además, hizo de conocimiento que solicitó a la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras; realizar las acciones necesarias para que se inicie el procedimiento de verificación correspondiente. -----

De las constancias que obran en el expediente se advierte que, en el inmueble preexistente de cuatro niveles, se ejecutaron trabajos consistentes en remodelación interior del departamento identificado como Interior 3. Dichos trabajos, conforme a los elementos recabados, corresponden a obra menor que no afecta elementos estructurales, actualizándose el supuesto previsto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que no requieren Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial. **Se tuvo que dar el respectivo aviso a la Alcaldía y a la Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.** -----

No obstante, lo anterior, a efecto de mejor proveer, le corresponde a la **Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc**, enviar a esta Procuraduría, la resolución que recayó a la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa misma Alcaldía. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar lo vertido en la presente resolución administrativa, a fin de realizar una nueva visita de verificación, así como remitir a esta Procuraduría el resultado de su actuación. -----

2.- En materia ambiental (ruido y vibraciones).

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

De acuerdo con el artículo 214 de la Ley Ambiental para la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas 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; así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen dichas emisiones, están obligados a instalar mecanismos para la recuperación y disminución de los mismos. -----

De igual manera, 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 denuncia NFEC de 06:00 a 20:00 horas un límite máximo permisible de 63 dB (A), de 20:00 a 06:00 horas de 60 dB (A).** -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos no se percibieron emisiones sonoras o de vibraciones provenientes del inmueble. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió el Informe Técnico folio PAOT-2025-902-DEDPOT-902 de fecha 10 de diciembre de 2025, en el que se da cuenta que la persona denunciante dentro del -----



Expediente: PAOT-2025-6836-SOT-2079

expediente, manifestó que no había actividades en el sitio denunciado, además, **se perdió contacto con dicha persona toda vez que dejó de atender las llamadas telefónicas y correo electrónico, por lo que se determinó técnicamente inviable realizar el estudio de emisiones sonoras.** -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría, **mediante oficio PAOT-05-300/300-12448-2025 de fecha 31 de octubre de 2025**, el cual se notificó vía instructivo, dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Responsable de la obra que se ejecuta en el inmueble objeto de investigación, **se exhortó al particular a cumplir la Norma ya referida, así como adoptar voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar los efectos adversos al ambiente derivado de las actividades que se realizan en la edificación en comento.** Sin que a la fecha de la emisión del presente documento se cuente con respuesta. -----

Ahora bien, por lo antes expuesto, se concluye que **no existen incumplimientos en materia ambiental (ruido o vibraciones)**, en razón de que no se constataron actividades que generan ruido o vibraciones en el inmueble denunciado, aunado a que se perdió contacto con la persona denunciante y en consecuencia no fue posible realizar el estudio de medición de emisiones sonoras; por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material para continuarla. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos 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 2 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 ubicado en **Calle Tonalá número 131, Interior 3, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50.00 m² de la superficie total del terreno). -----

Además, **se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial** (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación), por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Actuación. -----



Expediente: PAOT-2025-6836-SOT-2079

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles con dos frentes, en cuyo cuarto nivel a través de las ventanas se observó una escalera de tijera y aplicación reciente de pintura, es importante mencionar que al momento de la diligencia no se observó letrero que advierta Manifestación de Construcción o características de la obra, material o personal de construcción, tampoco se constataron emisiones de ruido o vibraciones provenientes del inmueble. Cabe mencionar que durante la diligencia no se permitió el ingreso al personal actuante. -----
3. De las constancias que obran el expediente, se da cuenta que en el inmueble objeto de investigación el cual es de carácter preexistente y que consta de 4 niveles, **se ejecutaron trabajos constructivos de obra menor consistentes en la remodelación del interior 3**, los cuales si bien se encuentran **en los supuestos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y a pesar que estos no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, se tuvo que dar el respectivo aviso a la Alcaldía y a la Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.** -----
4. Corresponde a la **Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc**, enviar a esta Procuraduría, la resolución que recayó a la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa misma Alcaldía. -----
5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar lo vertido en la presente resolución administrativa, a fin de realizar una nueva visita de verificación, así como remitir a esta Procuraduría el resultado de su actuación. ----
6. Esta Subprocuraduría, **mediante oficio PAOT-05-300/300-12448-2025 de fecha 31 de octubre de 2025**, el cual se notificó vía instructivo, dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Responsable de la obra que se ejecuta en el inmueble objeto de investigación, **se exhortó al particular a cumplir la Norma ya referida, así como adoptar voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar los efectos adversos al ambiente derivado de las actividades que se realizan en la edificación en comento.** -----
7. En razón de que no se constataron actividades que generan ruido o vibraciones en el inmueble denunciado, aunado a que se perdió contacto con la persona denunciante y en consecuencia no fue posible realizar el estudio de medición de emisiones sonoras; por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material para continuarla. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2025-6836-SOT-2079

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 VI**, 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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

Lo anterior, sin perjuicio de las atribuciones que correspondan a la Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

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. -----

GP / MARM / JEGG