

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-7243-SOT-2198

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **07 ABR 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 fracciones III y 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-2025-7243-SOT-2198, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

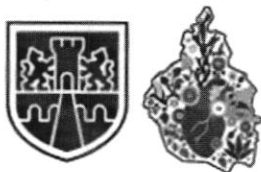
Con fecha 07 de noviembre de 2025, una persona que en apego a lo dispuesto por el artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (remodelación) y ambiental (emisiones sonoras), por los trabajos que se ejecutan en el interior 101 del predio ubicado en Avenida de la Alborada número 8, colonia Parques del Pedregal, Alcaldía Tlalpan, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de noviembre de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, 15 BIS 4, fracciones II, V, VIII, 25 fracciones I, III, IV, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en la materia de construcción (remodelación) y ambiental (emisiones sonoras), como lo es: la Ley Ambiental, el Reglamento de Construcciones y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, instrumentos vigentes al momento de la substanciación de la denuncia para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. -----

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



1.- En materia de construcción (remodelación)

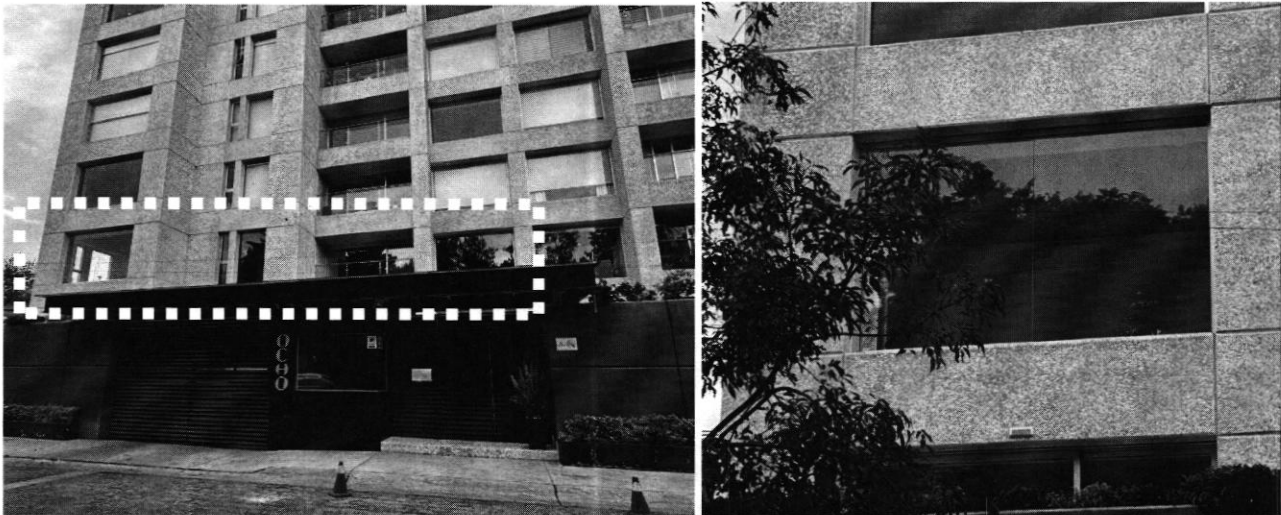
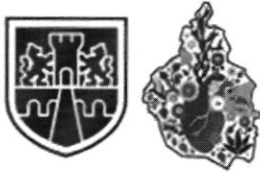
Sobre el tema, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, menciona que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo a construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente; mientras que el artículo 48 del mismo Reglamento establece que para registrar la manifestación de construcción de una obra, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad de cumplir con el citado Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Del mismo modo, el artículo 62 del referido Reglamento, dentro de la fracción II prevé que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial las obras de reparación de acabados y reparación de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma, solamente bastará con dar aviso a través de la Plataforma Digital. -----

Asimismo, el artículo 76 del citado Reglamento refiere que las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley. -----

Sobre el particular, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 13 de agosto de 2010, así como del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>, al predio ubicado en Avenida de la Alborada número 8, colonia Parques del Pedregal, Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación **H 30/800 p/HA** (Habitacional hasta 800 habitantes por hectárea, 30% mínimo de área libre, densidad: 800 habitantes por hectárea).-

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que desde vía pública se observó un condominio vertical de presuntamente 13 niveles, delimitado por muro perimetral, caseta de vigilancia, así como accesos vehiculares y peatonales. Durante la diligencia, personal actuante se entrevistó con el vigilante del condominio, quien refirió que el departamento 101 se ubica en el segundo nivel, el cual se encuentra deshabitado, así como que en ocasiones se encuentra un albañil realizando trabajos menores, como se muestra a continuación: -----



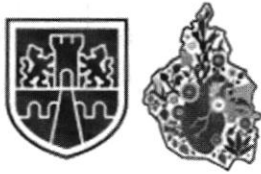
Reconocimiento de hechos realizado por personal PAOT

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-13383-2025, dirigido al propietario, poseedor, ocupante, encargado y/o director responsable de la obra, mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se resuelve, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de los trabajos que realiza.-----

Al respecto, una persona que se ostentó como miembro del consejo de administración y apoderada legal de la persona moral propietaria del inmueble objeto de denuncia, ingresó escrito de fecha 17 de diciembre de 2025 ante esta Entidad, en el que anexo diversas documentales, sin que exhibiera documento que acredite la legalidad de los trabajos que se ejecutan, así como realizó manifestaciones, entre ellas, lo siguiente: -----

"(...) en el inmueble de mérito, no se realizan trabajos de construcción o ampliación que requieran manifestación o licencia de construcción de ningún tipo, toda vez que únicamente se llevaron a cabo labores de limpieza y mantenimiento, consistentes en cambio de pisos, plafones, cambio de muebles de baño, así como también reparación de muros de Tablaroca, recubrimientos y pintura en general (...)" [Sic] -----

No obstante, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-13427-2025, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informara si para el predio en cuestión cuenta con algún trámite y/o



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-7243-SOT-2198

documentación que acreditara la legalidad de los trabajos que se realizan en el predio objeto de denuncia, en caso contrario, diera vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que realizara la visita de verificación correspondiente. -----

Al respecto, mediante oficio DGODU/DDU/SPML/2352/2025, la Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias de la Alcaldía Tlalpan, informó que después de una búsqueda en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano de esa demarcación territorial, **no localizó** solicitud ni autorización emitida para el predio de interés, por lo que mediante oficio DGODU/DDU/SPML/2351/2025 se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, instaurar procedimiento de Verificación Administrativa en materia de obra, derivado de las intervenciones que se realizan en el predio de interés. -----

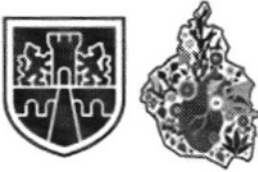
Del mismo modo, mediante oficio PAOT-05-300/300-00286-2026, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, iniciará procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción (remodelación), imponiendo las medidas cautelares de seguridad y/o sanciones procedentes, toda vez que en el predio de interés se estén realizando trabajos de construcción sin que para ello se cuente con el soporte documental correspondiente, **sin que al momento de la emisión del presente instrumento se haya obtenido respuesta.** -----

y En virtud de lo expuesto, se concluye que en el interior 101 del predio ubicado en Avenida de la Alborada número 8, colonia Parques del Pedregal, Alcaldía Tlalpan, se ejecutaron trabajos de limpieza y mantenimiento, consistentes en cambio de pisos, plafones, cambio de muebles de baño, así como reparación de muros de tablaroca, recubrimientos y pintura, mismos que se encuentran dentro de los supuestos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, no obstante el responsable de los trabajos no exhibió a esta Entidad el Aviso correspondiente tramitado ante la Alcaldía Tlalpan, conforme lo previsto por el último párrafo del artículo 62 del Reglamento en mención. -----

3 En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, enviar el resultado del procedimiento de Verificación Administrativa en materia de construcción solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-00286-2026, así como por la Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias de esa Alcaldía, mediante oficio DGODU/DDU/SPML/2351/2025, informando a esta Entidad las medidas cautelares de seguridad y/o sanciones que resultaron procedentes, así como remitir copia de la resolución administrativa que al efecto sea emitida. -----

2. En materia ambiental (emisiones sonoras).

p En relación con las emisiones de ruido, el artículo 86 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, establece que las edificaciones y obras que produzcan contaminación



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-7243-SOT-2198

entre otros aspectos, por ruido, se sujetarán a ese Reglamento, a la entonces Ley Ambiental de Protección a la Tierra en 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 y límites de emisión de ruido establecidos en las normas aplicables. En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en comento, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. -----

Por otra parte, la norma ambiental **NADF-005-AMBT-2013** establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales serán de 63 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, desde el punto de recepción, es decir en el punto de denuncia, y de 65 dB (A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB (A) de las 20:00 a las 6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora.

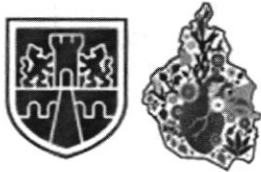
Asimismo, el artículo 346, fracción IV del Código Penal para el Distrito Federal establece una pena de 2 a 7 años de prisión y de 2,000 a 5,000 unidades de medida y actualización, a quien ilícitamente genere emisiones de ruido o vibraciones provenientes de fuentes fijas ubicadas en el Distrito Federal (hoy Ciudad de México). -----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que durante la diligencia no se percibieron emisiones sonoras provenientes de trabajos constructivos. -----

No obstante lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-13383-2025, dirigido al propietario, poseedor, ocupante, encargado y/o director responsable de la obra, mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se resuelve, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de los trabajos que realiza. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como miembro del consejo de administración y apoderada legal de la razón moral [REDACTED] propietaria del inmueble objeto de denuncia, ingresó escrito de fecha 17 de diciembre de 2025 ante esta Entidad, en el que realizó manifestaciones, entre ellas, lo siguiente: -----

"(...) se implementaron acciones tendientes a reducir las emisiones sonoras generadas por los trabajos de mantenimiento, acciones consistentes en un horario de labores de 10:00 a 18:00 horas y reducir al mínimo el uso de taladros o martillo se incluso la prohibición para reproducir



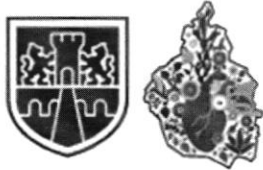
música por parte de las personas que realizaron dichas labores para evitar molestias a los vecinos respetando su derecho a un ambiente adecuado para su libre desarrollo, salud y bienestar. (...) [Sic] -----

En virtud de lo expuesto, toda vez que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia, existe una imposibilidad material para continuar con la denuncia que por esta vía se resuelve, en términos de lo previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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, 90 fracción X y 94 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 Avenida de la Alborada número 8, colonia Parques del Pedregal, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 13 de agosto de 2010, le aplica la zonificación **H 30/800 p/HA** (Habitacional hasta 800 habitantes por hectárea, 30% mínimo de área libre, densidad: 800 habitantes por hectárea). -----
2. De las constancias que obran en el expediente, se tiene que en el interior 101 del predio de interés, se ejecutaron trabajos de limpieza y mantenimiento, consistentes en cambio de pisos, plafones, cambio de muebles de baño, así como reparación de muros de tablaroca, recubrimientos y pintura, sin que para ello se haya contado con el Aviso correspondiente tramitado ante la Alcaldía Tlalpan. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, enviar el resultado del procedimiento de Verificación Administrativa en materia de construcción solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-00286-2026, así como por la Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias de esa Alcaldía, mediante oficio DGODU/DDU/SPML/2351/2025, informando a esta Entidad las medidas cautelares de seguridad y/o sanciones que resultaron procedentes, así como remitir copia de la resolución administrativa que al efecto sea emitida. -----
4. En materia ambiental, del reconocimiento de hechos realizado por personal actuante, no se percibieron emisiones sonoras generadas por trabajos de construcción y/o maquinaria que pudiera producir las mismas, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia, existiendo una imposibilidad material para continuar con la -----



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-7243-SOT-2198

denuncia que por esta vía se resuelve, en términos de lo previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

Así lo proveyó y firma la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/BGM/GASS