

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

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

Expediente: PAOT-2026-1326-SOT-419

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México a **27 MAY 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, y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 4, 51 fracciones II y XXII, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2026-1326-SOT-419**, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES.**

En fecha 02 de marzo de 2026, una persona que solicitó la confidencialidad de sus datos personales presentó una denuncia ante esta Procuraduría por presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (ampliación, obstrucción a la vía pública y separación de colindancias), protección civil (riesgo y protección a colindancias), y ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera) en el inmueble ubicado en calle Pisco 608, colonia Churubusco Tepeyac, alcaldía Gustavo A. Madero, misma que fue admitida para investigación mediante el Acuerdo de Admisión de fecha 13 de marzo de 2026. -----

Para la atención de la denuncia presentada se realizó el Reconocimiento de Hechos correspondiente, se solicitó información y procedimientos de verificación a las autoridades competentes, se exhortó a la persona denunciada el debido cumplimiento de las disposiciones normativas en materia ambiental y ordenamiento territorial, y se informó a la persona denunciante sobre dichas gestiones, en términos de lo establecido en los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 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 DE PRUEBAS, Y VALORACIÓN DE LAS DISPOSICIONES NORMATIVAS APLICABLES.**

Para la elaboración de la presente resolución se realizaron consultas a las disposiciones normativas aplicables en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (ampliación, obstrucción a la vía pública y separación de colindancias), protección civil (riesgo y protección a colindancias), y ambiental

H  
J

J



(ruido y emisión de partículas a la atmósfera), como lo son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental, y el Reglamento de Construcciones, todos aplicables y vigentes para la Ciudad de México; aunado a lo dispuesto por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero.

**EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO (ZONIFICACIÓN: NIVELES).**

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de Desarrollo urbano considera al ordenamiento territorial como al conjunto de disposiciones que establecen la relación entre la zonificación y los usos de suelo en la Ciudad de México; mientras que el artículo 51 de la misma Ley establece que las combinaciones que surjan de las zonas y usos de suelo quedarán clasificadas en los Programas de Desarrollo; asimismo, el artículo 92 señala al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo como el documento público que hace constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Gustavo A. Madero, al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/30/B (uso habitacional, tres niveles máximos de construcción, 30% de área libre, y densidad habitacional de una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de terreno). -----

El 20 de abril de 2026, personal de esta Subprocuraduría realizó una visita de Reconocimiento de Hechos y levantó el Acta Circunstanciada correspondiente. En dicho documento se constató la construcción en obra negra de un cuarto piso sobre una edificación preexistente de tres niveles. Asimismo, se registró el levantamiento de un muro perimetral a media altura. -----

Como parte de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-2652-2025 de fecha 06 de abril de 2026, se solicitó a la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si se emitió Dictamen de Aplicación Normatividad General, o cualquier otro instrumento que confiera el aprovechamiento de uso de suelo para un número mayor de niveles a los establecidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. En respuesta, dicha Dirección informó mediante oficio SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DIGDU/405/2026 de fecha 09 de abril de 2026 que no existen antecedentes de emisión de Dictámenes, Resoluciones, Instrumentos o cualquier otro documento relacionado con el predio investigado. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-2394-2026 de fecha 24 de marzo de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de



México realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), por cuanto hace al cumplimiento de la zonificación aplicable al predio investigado en razón del número máximo de niveles de construcción permitidos, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho sean procedentes. -----

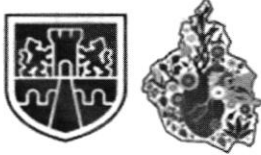
En respuesta, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/674/2026 de fecha 12 de mayo de 2026, el encargado de la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa informó que el día 24 de abril del año en curso se inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, implementando en esa misma fecha la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión total temporal de actividades y la remisión de constancias a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación para su respectiva substanciación y resolución. -----

En conclusión, se constató que en el inmueble inspeccionado se edificó y habilitó un cuarto nivel habitable. Esto constituye una infracción en materia de desarrollo urbano (zonificación y número de pisos), al exceder el límite máximo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Gustavo A. Madero. En consecuencia, la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación adscrita al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, deberá notificar a esta Subprocuraduría, en la etapa procesal correspondiente, la resolución del procedimiento de verificación derivado del oficio INVEACDMX/DG/DEVA/674/2026, emitido el 12 de mayo de 2026. -----

**EN MATERIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN, OBSTRUCCIÓN A LA VÍA PÚBLICA Y SEPARACIÓN DE COLINDANCIAS) Y PROTECCIÓN CIVIL (RIESGO Y PROTECCIÓN A COLINDANCIAS).**

De acuerdo con los artículos 46 TER y 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, tanto el propietario o poseedor del inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y Corresponsables, previamente a construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, deberán registrar a través de la Plataforma Digital o en las oficinas de la Alcaldía, la Manifestación de Construcción correspondiente a los trabajos ejecutados; así también, deberán colocar en el sitio de obra, en un lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero que deberá ostentar los datos generales de la obra, número de registro de Manifestación de Construcción o de la Licencia de Construcción y vigencia. -----

Así también, el artículo 188 del mencionado Reglamento de Construcciones establece que los materiales de construcción, escombros u otros residuos, con excepción de los peligrosos, podrán colocarse en las banquetas de vía pública por no más de 24 horas, sin invadir la superficie de rodamiento y sin obstruir o



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

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

Expediente: PAOT-2026-1326-SOT-419

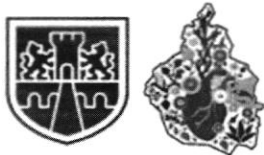
impedir el paso de peatones y de personas con discapacidad, previo permiso otorgado por la Administración en el que deberán constar las condiciones y horarios para ello. -----

En lo tocante a la separación de edificios colindantes, el apartado 1.8 de la Norma Técnica Complementaria para el Diseño por Sismo establece que toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor a 5 centímetros; los espacios entre edificios colindantes deben quedar libres de todo material; y para garantizar que no se obstruya la separación, deberán usarse tapajuntas que permitan desplazamientos relativos, los cuales deberán revisarse cada 5 años o después de la ocurrencia de un sismo importante.-----

Ahora bien, durante la visita de Reconocimiento de Hechos de fecha 20 de abril de 2026, no se observó ninguna lona informativa con los datos generales de la obra; se observó que el desplante del inmueble preexistente se extiende hasta los límites de lindero con predios colindantes sin respetar separación entre construcciones; no se constataron trabajos de construcción, trabajadores, maquinaria, materiales o herramientas; asimismo, se observó la habilitación de una repisa o ménsulas a base de hojas de triplay soportadas por polines adosados a los muros del tercer nivel, a modo de protección a colindancias; sobre la vía pública se constató la obstrucción del arroyo vehicular mediante el uso de piedras y botellones a modo de "apartado" de lugares de estacionamiento. -----

Para indagar el cumplimiento de las disposiciones normativas en materia de construcción, mediante oficio PAOT-05-300/300-3441-2026 de fecha 21 de abril de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Gustavo A. Madero proporcionar copias de los antecedentes documentales que acrediten la legal ejecución de los trabajos constatados en el inmueble investigado, sin embargo, a la fecha de emisión de la presente Resolución no se cuenta con respuesta a dicha solicitud. -----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-3452-2026 de fecha 21 de abril de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Gustavo A. Madero realizar visita de verificación en materia de construcción en el inmueble investigado por cuanto hace al debido cumplimiento del registro de Manifestación de Construcción que acredite la legalidad de los trabajos ejecutados, y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho sean procedentes; no obstante que a la fecha de emisión de la presente Resolución dicha solicitud no ha sido contestada, corresponde a esa Dirección atender lo solicitado por esta Subprocuraduría e informar en el momento procesal oportuno el resultado de su actuación. -----



En cuanto a la materia de protección civil (riesgo), mediante oficio PAOT-05-300/300-3444-2026 de fecha 21 de abril de 2026, esta Subprocuraduría solicitó al Comisionado General en Seguridad Ciudadana y Protección Civil de la alcaldía Gustavo A. Madero realizar una evaluación de riesgo derivado de las actividades de construcción en el predio de mérito y predios colindantes a efecto de emitir recomendaciones y realizar las acciones procedentes para evitar riesgos a las personas y a sus bienes. -----

En respuesta, mediante copia del oficio AGAM/DESCUGIRPC/00770/2026 remitida a esta Subprocuraduría en fecha 24 de abril de 2026, la Dirección Ejecutiva de Seguridad Ciudadana, Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la alcaldía Gustavo A. Madero instruyó a la Jefatura de Unidad Departamental de Programas de Prevención y Atención a Desastres realizar la evaluación de riesgo derivado de las actividades de construcción en el inmueble investigado e inmuebles colindantes; por lo que corresponde a esa Unidad Departamental informar a esta Subprocuraduría en el momento procesal oportuno el resultado de su actuación. -----

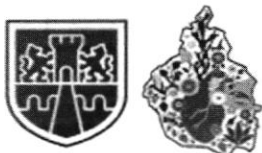
Por lo anterior expuesto, se observa el incumplimiento de la disposición normativa en materia de construcción establecida en el artículo 46 TER del Reglamento de Construcciones por cuanto hace a la colocación de un letrero al exterior del sitio de obra que ostente los datos generales del proyecto, por lo que existen razones para suponer la omisión del registro de Manifestación de Construcción en franca violación al artículo 47 del mismo Reglamento; mientras que en materia de protección civil, si bien el sitio de obra cuenta con la instalación de ménsulas como medida de protección a colindancias, será el procedimiento de evaluación de riesgo emitido por la Jefatura de Unidad Departamental de Programas de Prevención y Atención a Desastres el que determine la resiliencia de dichas medidas así como las demás recomendaciones necesarias para la salvaguardia de la integridad y bienes de las personas. -----

**EN MATERIA AMBIENTAL (RUIDO Y EMISIÓN DE PARTÍCULAS A LA ATMÓSFERA).**

En cuanto a materia ambiental, el artículo 1° de la Ley Ambiental establece que el resguardo del derecho de los habitantes a un medio ambiente sano, así como la prevención y el control de las emisiones contaminantes, de entre los cuales, la contaminación acústica se clasifica en el artículo 4° de la misma Ley como los sonidos indeseables que en distintos niveles producen alteraciones, riesgos, o daños a la salud y bienes de las personas. -----

Asimismo, los artículos 189 y 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México establecen que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales, y límites máximos permisibles de emisiones contaminantes, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción que la misma determine. -----

J  
H  
28



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

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

Expediente: PAOT-2026-1326-SOT-419

De entre otros tipos de emisiones contaminantes clasificados en la misma Ley, el ruido se encuentra sujeto al cumplimiento de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, misma que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, los cuales serán de hasta 63 decibelios dB(A) en un horario de las 06:00 a las 20:00 horas, y de 60 decibelios dB(A) para el horario de las 20:00 a las 6:00 horas, medidos desde el punto de recepción (es decir, desde el punto de denuncia), y de hasta 65 decibelios dB(A) en un horario de las 06:00 a las 20:00 horas, y 62 decibelios dB(A) para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas, medidos desde el punto de referencia (ubicado en la vía pública, a la proximidad de la fuente emisora). -----

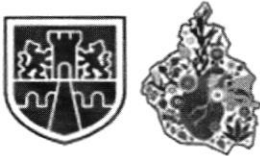
Como ya se mencionó anteriormente, durante la visita de Reconocimiento de Hechos de fecha 20 de abril de 2026 no se constataron trabajadores ni actividades de construcción, por lo que tampoco fue posible percibir emisiones sonoras o de partículas producto de dichos trabajos. -----

Aunado a lo anterior, como así lo informó la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/674/2026, el día 24 de abril se implementó la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión total temporal de actividades, lo que impide la subsecuente continuación de los trabajos de construcción y con ello la posibilidad material de emisión de ruidos y partículas a la atmósfera. -----

En ese sentido, resulta procedente actualizar el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México ante la imposibilidad material para continuar con la investigación en materia ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera), toda vez que el sitio de obra se encuentra bajo la medida cautelar de suspensión total temporal de actividades. -----

A pesar de lo anterior, es oportuno señalar que la presente resolución no interrumpe el ejercicio de los derechos y medios de defensa de las personas afectadas en razón de las materias competentes a esta Procuraduría, de conformidad con el artículo 21 BIS 1 de su Ley Orgánica, por lo que se deja abierta la posibilidad de reanudar las investigaciones pertinentes bajo el supuesto de que los trabajos de construcción se reanuden y que los mismos generen emisiones sonoras que pongan en riesgo la salud de los habitantes. -----

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 conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Gustavo A. Madero, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/3/30/B (uso habitacional, tres niveles máximos de construcción, 30% de área libre, y densidad habitacional de una vivienda por cada 100m<sup>2</sup> de terreno). -----
2. Durante la visita de Reconocimiento de Hechos de fecha 20 de abril de 2026 se constataron trabajos en etapa de obra para la ampliación de un cuarto nivel habitable, sin exhibir letrero con datos generales de la obra hacia la vía pública; al momento de la visita no se constataron actividades de construcción; se observó la implementación de ménsulas de hojas de triplay apoyadas sobre polines adosados al tercer nivel como medida de protección a colindancias; el inmueble preexistente se desplanta hasta el límite de lindero con colindancias; sobre la vía pública del arroyo vehicular se observa la colocación de piedras y botellones a modo de "apartado" de lugares de estacionamiento. -----
3. La Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó sobre la medida cautelar de suspensión total temporal de actividades aplicada al inmueble de mérito el día 24 de abril del presente año. -----
4. Corresponde, a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación adscrita al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informar a esta Subprocuraduría en el momento procesal oportuno el resultado del procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano referido en el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/674/2026 de fecha 12 de mayo de 2026. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Gustavo A. Madero instruir la substanciación del procedimiento de verificación solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-3452-2026, e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación en el momento procesal oportuno. -----
6. Corresponde a la Jefatura de Unidad Departamental de Programas de Prevención y Atención a Desastres adscrita a la alcaldía Gustavo A. Madero realizar la evaluación de riesgo derivado de las actividades de construcción en el inmueble de mérito y predios colindantes notificado mediante el oficio -----



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

**GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2026-1326-SOT-419

AGAM/DESCUGIRPC/00770/2026, e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación en el momento procesal oportuno. -----

7. Toda vez que los trabajos de construcción se encuentran bajo la medida cautelar de suspensión total temporal de actividades impuesta por la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, la inexistencia de trabajos precede la imposibilidad material para investigar hechos en materia ambiental (ruido y emisiones de partículas a la atmósfera) por lo que es procedente actualizar el supuesto previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial. -----

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 anteriormente expuesto; y 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 del Instituto de Verificación Administrativa, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la alcaldía Gustavo A. Madero, y a la Dirección Ejecutiva de Seguridad Ciudadana, Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la alcaldía Gustavo A. Madero 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 Biól. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/MARM/JMMH