Expediente: PAOT-2026-535-SOT-150

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 24 SEP 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, **27 fracción III,** 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-2026-535-SOT-150,** relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de enero de 2026, una persona que en apego al artículo 186 de la entonces vigente Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México (vigente, 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 (zonificación), construcción (obra nueva y obstrucción a la vía pública) y ambiental (ruido), por los trabajos de obra que se ejecutan **en el predio ubicado en Avenida Boleo 52-A, Colonia Felipe Pescador, Alcaldía Cuauhtémoc;** la cual fue admitida mediante el Acuerdo de fecha 09 de febrero de 2026. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados, 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 fracción V y VI, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracciones I, III, 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva y obstrucción a la vía pública) y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, y 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 (zonificación) y construcción (obra nueva y obstrucción a la vía pública).

El artículo 1° de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 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 una Alcaldía de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares. ----------

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México. ----------

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, como el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas de un predio o inmueble determinado en donde se establecen instrumentos de planeación del desarrollo urbano. ----------

Por otra parte, 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. ---

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HM/7/20/Z** (Habitacional Mixto, 7 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se define al dividir la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda propuesta por el proyecto; cuando se trate de vivienda mínima el Programa definirá su superficie). ----------

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, de los cuales, inicialmente se constató un predio delimitado por tapiales metálicos en los que se observaron letreros con datos de la Manifestación de Construcción tipo "B" folio CUA-VUC-PMB-06122024-00965, vigente del 22 de abril de 2025 al 22 de abril de 2028; así como, las características de la obra, las cuales, son 112 viviendas distribuidas en 7 niveles con semisótano, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 8,099.31 m^2. ----------

En cuyo interior del predio se observó una obra nueva de 2 niveles sobre nivel medio de banqueta, en el cual se realizaba el habilitado de acero para el tercer nivel. Posteriormente, se constató que la edificación ya contaba con 3 niveles, semisótano y la habilitación de varilla para el 4to nivel. Es importante señalar que no se constató la obstrucción de la vía pública. ----------

Con relación a lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-1146-2026 de fecha 25 de febrero de 2026, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran. En respuesta, mediante escrito recibido en esta Procuraduría con fecha 25 de marzo de 2026, una persona que se ostentó como Apoderado Legal de la persona moral propietaria del inmueble objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones, asimismo remitió copias simples, entre otras, de los siguientes documentos: ----------

- **Manifestación de Construcción Tipo "B" para obra nueva, con folio número CUA-VUC-PMB-06122024-0065 con QR,** el cual al escanearlo arroja que el proyecto cumple. ----------
- **Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo con números de folio 12451-151CARA24 con fecha de expedición 08 de mayo de 2024,** con la inscripción de la zonificación **HM/7/20/Z** (Habitacional Mixto, 7 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se define al dividir la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda propuesta por el proyecto; cuando se trate de vivienda mínima el Programa definirá su superficie). ----------
- **Memoria Descriptiva "BOLEO No. 52 A",** para un edificio de 112 departamentos, distribuidos en 7 niveles con semisótano, en una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 8,099.31 m^2, desplantados en 1,127.70 m^2 (70.48%) y con un área libre de 472.30 m^2 (29.52%). ----------
- **14 planos arquitectónicos.** ----------

Derivado de lo anterior y a efecto de corroborar la existencia de las documentales antes descritas, en atención a la solicitud realizada por esta Procuraduría, mediante el oficio PAOT-05-300/300-1187-2026 de fecha 25 de febrero de 2026, la Dirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, a través del oficio número CDMX/AC/DGODU/DMLCyDU/1000/2026 de fecha 12 de marzo de 2026, informó que el inmueble de mérito cuenta con diversas documentales, entre otras, el **Registro de Trámite Digital de Publicitación**

Vecinal y Manifestación de Construcción Tipo "B", ingresado por la Ventanilla Única de Construcción el día 21 de noviembre de 2024, bajo el folio número CUA-VUC-PMB-06122024-0065 y número ID-21112024060 con QR, el cual al escanearlo arroja que el proyecto cumple, la cual se hizo constar la existencia de dichas documentales, mismas que coinciden con las proporcionadas por el apoderado legal en respuesta al oficio emitido por esta Procuraduría. ----------

En conclusión respecto a las materias investigadas y derivado de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que no se advierten incumplimientos en las mismas, lo anterior es así en razón de que los trabajos de obra nueva que se realizan en el inmueble objeto de denuncia cuentan con **Registro de Trámite Digital de Publicitación Vecinal y Manifestación de Construcción Tipo "B", ingresado por la Ventanilla Única de Construcción el día 21 de noviembre de 2024, bajo el folio número CUA-VUC-PMB-06122024-0065 y número ID-21112024060 con vigencia del 22 de abril de 2025 al 22 de abril de 2028,** en el que se registró ante la Alcaldía Cuauhtémoc un proyecto para 112 departamentos, distribuidos en 7 niveles con semisótano, en una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 8,099.31 m^2, desplantados en 1,127.70 m^2 (70.48%) y con un área libre de 472.30 m^2 (29.52%), además de que no se constató la obstrucción a la vía pública. ----------

No obstante lo anterior, le corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la **Manifestación de Construcción Tipo "B", ingresado por la Ventanilla Única de Construcción el día 21 de noviembre de 2024, bajo el folio número CUA-VUC-PMB-06122024-0065 y número ID-21112024060.** ----------

2.- En materia ambiental (ruido).

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 entonces 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. ----------

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos no se constató la emisión de ruido por los trabajos de obra, no obstante lo anterior, **mediante oficio PAOT-05-300/300-1146-2026 de fecha 25 de febrero de 2026,** dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Responsable de la obra que se ejecuta en el

inmueble objeto de investigación, el cual se notificó personalmente mediante cédula, **en el que 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.** ----------

Cabe señalar que del 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. Al predio ubicado en **Avenida Boleo 52-A, Colonia Felipe Pescador, Alcaldía Cuauhtémoc,** le corresponde la zonificación **HM/7/20/Z** (Habitacional Mixto, 7 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se define al dividir la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda propuesta por el proyecto; cuando se trate de vivienda mínima el Programa definirá su superficie), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. ----------

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, de los cuales, inicialmente se constató el avance de una obra nueva, la cual, al momento de la emisión del presente instrumento, cuenta con 3 niveles, semisótano y la habilitación de varilla para el 4to nivel. Es importante señalar que no se constató la obstrucción de la vía pública, ni emisiones de ruido. ----------

3. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que no se advierten incumplimientos en las mismas, lo anterior es así en razón de que los trabajos de obra nueva que se realizan en el inmueble objeto de denuncia cuentan con **Registro de Trámite Digital de Publicitación Vecinal y Manifestación de Construcción Tipo "B", ingresado por la Ventanilla Única de Construcción el día 21 de noviembre de 2024, bajo el folio número CUA-VUC-PMB-06122024-0065 y número ID-21112024060 con vigencia del 22 de abril de 2025 al 22 de abril de 2028,** en el que se registró ante la Alcaldía Cuauhtémoc un proyecto para 112 departamentos, distribuidos en 7 niveles con semisótano, en una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 8,099.31 m^2, desplantados en 1,127.70 m^2 (70.48%) y con un área libre de 472.30 m^2 (29.52%), además de que no se constató la obstrucción a la vía pública. ----------

4. corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo

registrado en la **Manifestación de Construcción Tipo "B", ingresado por la Ventanilla Única de Construcción el día 21 de noviembre de 2024, bajo el folio número CUA-VUC-PMB-06122024-0065 y número ID-21112024060.** ----------

5. Esta Subprocuraduría, **mediante oficio PAOT-05-300/300-1146-2026 de fecha 25 de febrero de 2026,** dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Responsable de la obra que se ejecuta en el inmueble objeto de investigación, **exhortó al particular a cumplir la Norma NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, 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**. ----------

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: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc; para los efectos precisados en el párrafo 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 / MARM / JEGG