

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 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, 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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-565-SOT-155, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 21 de enero 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción y ambiental (ruido y vibraciones), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Eje 10 Sur Pedro Enriquez Ureña número 444, Pabellón Lyon, edificio H1, interior 102, Conjunto Pedregal de Coyoacán, Colonia Los Reyes, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 05 de febrero de 2025. ----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV BIS, VIII, IX y 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 a la materia de construcción y ambiental como son: el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), la Ley Ambiental de la Ciudad de México, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

1. En materia de construcción.

En este sentido, el artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcción del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), prevé que los trabajos de 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, no requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial. -----

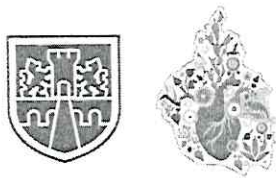
En ese sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles de altura máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m2 de terreno). -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de los hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por una barda perimetral con diversos inmuebles de siete niveles al interior, posteriormente, previa autorización al predio y al departamento 102, se constataron trabajos de remodelación consistentes en repellido y colocación de pintura en muros, mantenimiento de la duela, el cambio de gabinetes de la cocina, cambio de piso al exterior a adoquines y el repello de muro brasa del exterior con estuco, durante la diligencia no se observaron trabajos de construcción. -----

Por lo que, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al propietario, poseedor y/o encargado del predio denunciado. -----

Al respecto, una persona que omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, mediante escrito recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría el día 10 de marzo de 2025, realizó diversas manifestaciones, entre ellas, las siguientes: -----

"(...) no existe obra nueva o modificación (...) ya que solo las actividades que se hicieron dentro de mi domicilio fueron únicamente el cambio e 2 W.C., cambio de



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

cocina integral y resanamiento y pintura interior por lo cual en ningún momento molestamos a los vecinos (...)" (sic) -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Coordinación de Trámites y Servicios de la Alcaldía Coyoacán, mediante oficio ALC/JOA/CTS/066/2025, de fecha 12 de marzo de 2025, informó que no se encontró ningún registro de ingreso de Registro de Manifestación de Construcción. -----

Adicionalmente, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Ejecutiva de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, mediante oficio ALC/DGOPDU/DEDU/753/2025, de fecha 27 de marzo de 2025, informó que no se localizó expediente alguno del predio referido. -----

En conclusión, los trabajos de remodelación consistentes en repellado y colocación de pintura en muros, mantenimiento de la duela, el cambio de gabinetes de la cocina, cambio de piso al exterior a adoquines y el repello de muro brasa del exterior con estuco, que se ejecutaron en el interior 102 del predio denunciado, encuadran en el supuesto del artículo 62 fracción II, toda vez que no requieren de Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial. -----

2. En materia ambiental (ruido y vibraciones).

El artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece que **todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos, características, especificaciones, umbrales y límites máximos permisibles de ruido** así como cualquier otro requisito, establecido por las normas aplicables o las condiciones particulares de descarga que emita la Secretaría, **así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que ésta determine.** -

En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en comento, dispone que se **encuentran prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones**, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual, 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. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Asimismo, establece que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de vapores, olores, ruido, energía y gases o a retirar los elementos que generan contaminación visual. -----

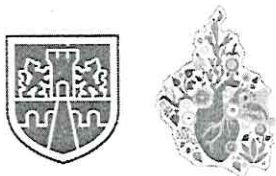
Por otra parte, la norma ambiental **NADF-005-AMBT-2013** establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales serán de 63 dB(A) de las 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. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos denunciados realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones de ruido ni vibraciones derivadas de actividades constructivas, toda vez que, durante la diligencia no se observaron trabajos de construcción. -----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una llamada telefónica a la persona denunciante, diligencia de la cual se levantó la respectiva Acta Circunstanciada, en la que se asentó que manifestó que el ruido dejó de existir, toda vez que los trabajos de construcción concluyeron. -----

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente no se constataron emisiones de ruido ni vibraciones generadas por actividades constructivas. -----

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 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----



CIUDAD DE MÉXICO

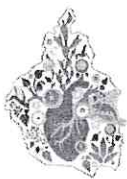
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Eje 10 Sur Pedro Enriquez Ureña número 444, Pabellón Lyon, edificio H1, interior 102, Conjunto Pedregal de Coyoacán, Colonia Los Reyes, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles de altura máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m2 de terreno).-----
2. Durante el reconocimiento de hechos denunciados realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por una barda perimetral con diversos inmuebles de siete niveles al interior, posteriormente, previa autorización al predio y al departamento 102, se constataron trabajos de remodelación consistentes en repellado y colocación de pintura en muros, mantenimiento de la duela, el cambio de gabinetes de la cocina, cambio de piso al exterior a adoquines y el repello de muro brasa del exterior con estuco, durante la diligencia no se observaron trabajos de construcción. Y
3. Los trabajos de remodelación consistentes en repellado y colocación de pintura en muros, mantenimiento de la duela, el cambio de gabinetes de la cocina, cambio de piso al exterior a adoquines y el repello de muro brasa del exterior con estuco, que se ejecutaron en el interior 102 del predio denunciado, encuadran en el supuesto del artículo 62 fracción II, toda vez que no requieren de Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial. -----
4. De las documentales que obran en el expediente no se constataron emisiones de ruido ni vibraciones generadas por actividades constructivas. ----- X

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. ----- V

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



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

----- **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. -----

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 de 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. ---

SSJ/PRVE/EARG