

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**27 AGO 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-2025-1451-SOT-422, relacionado con la denuncia presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Con fecha 28 de febrero de 2025, una persona que en augeo 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 construcción (obra nueva y fusión de predios) y ambiental (ruido), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Erasmo Castellanos Quinto sin número, Colonia El Centinela, Alcaldía Coyoacán, con cuentas catastrales 060\_290\_08 y 060\_290\_09, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de marzo de 2025.

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó el oficio al denunciando, 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, XI, 15 BIS 4 fracciones I, II III y IV, 25 fracciones III 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 materia de construcción (obra nueva y fusión de predios) y ambiental (ruido), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental y el Reglamento de Construcciones todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.

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



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1451-SOT-422

### 1.- En materia de construcción (obra nueva y fusión de predios)

Sobre la materia, el artículo 47 del **Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal**, dispone que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, **previo al inicio de los trabajos, 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.-----

Ahora bien, por cuanto hace a la fusión de predios, el artículo 63 del Reglamento antes citado, refiere que **no procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de construcción especial respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o reotificación de predios, efectuados sin autorización de la Administración.** -----

El Procedimiento de Publicitación Vecinal es un requisito indispensable que debe agotarse **previamente a la solicitud del registro de Manifestación de Construcción tipo B o C**, así como para la expedición de permisos o licencias referentes a cambios de uso de suelo, **fusiones**, transferencias de potencialidad, edificación y demás medidas que establezca esta Ley, referente a las modalidades previstas en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.-----

En ese sentido, de conformidad con el artículo 61 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que las fusiones y las subdivisiones de predios urbanos, o la improcedencia de realizarlas, así como las características, especificaciones y procedimientos para llevar a cabo las que se autoricen, se regirán por las disposiciones del reglamento.-----

Por su parte, el artículo 87, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone que la Secretaría y las Delegaciones, en la esfera de su competencia, expedirán las constancias, certificados, permisos, dictámenes licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones que se requieran en relación con las siguientes materias, conforme a las previsiones que sobre requisitos y procedimientos establezca el reglamento, en este caso fracción VII: Fusión. -----

Por otro lado, el artículo 94 Bis de la citada Ley, establece que la Publicitación Vecinal es el procedimiento que funge como instrumento para la ciudadanía con el objeto de prevenir conflictos o afectaciones en el entorno urbano. La Publicitación Vecinal se solicitará por la persona propietaria o poseedora del predio o inmueble, a través de la Plataforma Digital y será tramitado por la Alcaldía que corresponda con base en la ubicación del predio hasta su conclusión, bajo el procedimiento y requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley. ----

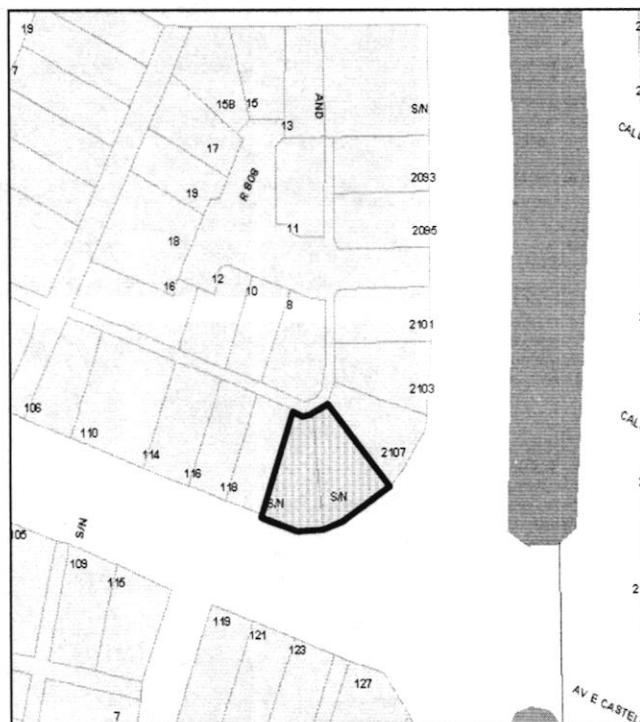
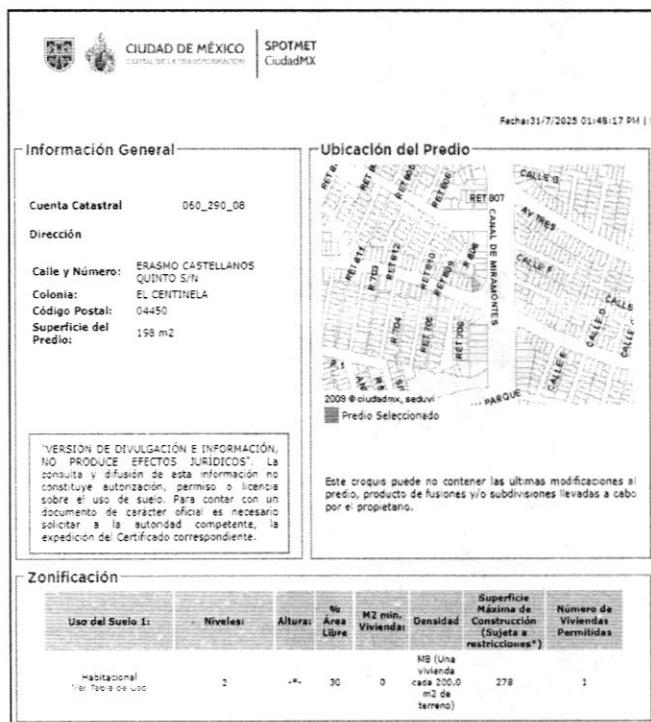


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1451-SOT-422

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/sedumi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al inmueble ubicado en Calle Erasmo Castellanos Quinto sin número, Colonia El Centinela, Alcaldía Coyoacán, con cuentas catastrales 060\_290\_08 y 060\_290\_09, le aplica la zonificación H/2/30MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno).-----



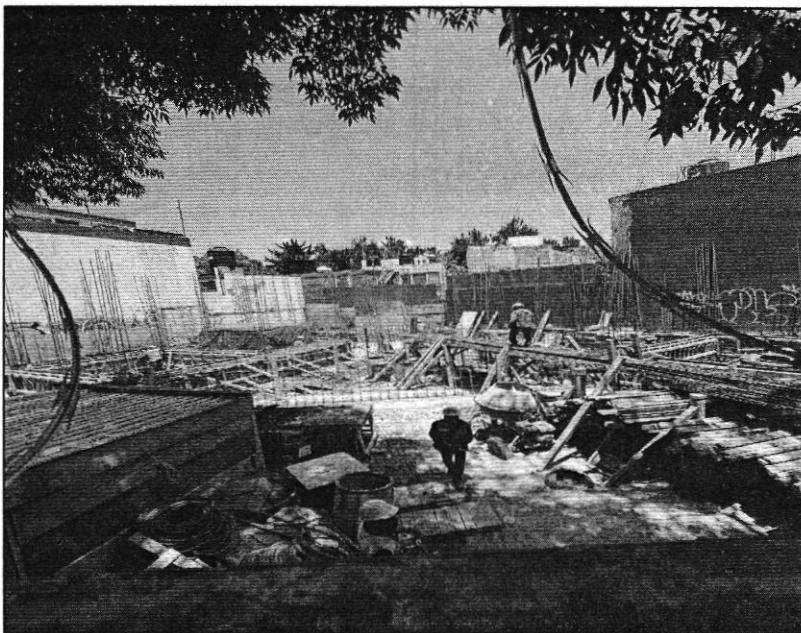
Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente, haciendo constar que se observó desde la vía pública un predio delimitado por tapiales de madera y un zaguán blanco, por un resquicio se pudo ver al interior al menos 9 trabajadores realizando el armado estructural para los cimientos y primeras columnas de la obra, asimismo se observó cimbra en una pequeña porción del armado sin muestras iniciales de colado, así también se constataron polines, varillas de acero, tambos, un cuarto improvisado de madera y lamina acanalada y una revolvedora, como se muestra a continuación:-----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1451-SOT-422



Fuente: PAOT

Al respecto se notificó el oficio PAOT-05-300/300-3068-2024 dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o responsable de los trabajos de construcción, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de la obra en ejecución.



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1451-SOT-422

En virtud de lo anterior, quien se ostentó como propietario, presentó escrito ante esta Subprocuraduría en el que anexó copias simples de diversas documentales, entre otras las siguientes:

- Memoria Técnica, para la construcción de un Condominio Habitacional vertical y 27 locales comerciales en 3 niveles de altura, en un superficie del predio de 369.32 m<sup>2</sup>, y una superficie total de construcción de 648.00 m<sup>2</sup>.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio No. 25815-151ARRA25D, fecha de expedición 17 de abril de 2025, para el predio ubicado en Calle Erasmo Castellanos Quinto sin número, Colonia El Centinela, Alcaldía Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 060\_290\_08, con una superficie del predio de 198.50 m<sup>2</sup>.

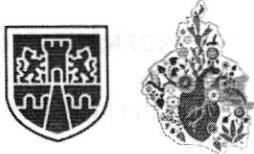
Ahora bien, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con el soporte documental que ampare la legalidad de los trabajos de construcción y en caso de no contar con ningún antecedente, dar vista al Área Jurídica de esa demarcación territorial para que instrumente visita de verificación, e imponga las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.

En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informó que no se localizó expediente aperturado con motivo de trámite alguno de Registro de Manifestación de Construcción, por lo que solicitó a la Subdirección de Verificación Administrativa de esa demarcación territorial implementar el procedimiento administrativo de verificación correspondiente, así como imponer las sanciones respectivas.

En suma, en tiempo y forma, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa demarcación territorial, instrumentar visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.

Al respecto, la Subdirección de Verificación Administrativa de la Alcaldía Coyoacán, informó que localizó Orden de Visita de Verificación en materia de construcción, bajo el número de expediente SVA/JUDVAO/OB/136/2025, ejecutada el día 08 de abril de 2025, la cual fue turnada al área de Procesos Jurídicos para su gestión.

En esa tesitura, de la memoria técnica proporcionada por el propietario del predio objeto de investigación, el proyecto en ejecución consta de 3 niveles de altura, en los cuales se pretende la habilitación de 9 locales por nivel, dando un total de 27 locales comerciales denominado "Locales Comerciales Centinela", cabe mencionar que el predio se desarrolla en dos predios para los cuales no se cuenta Licencia de Fusión de Predios, ni la Manifestación de Construcción correspondiente, lo cual fue corroborado por la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, existiendo incumplimientos a la Ley de Desarrollo Urbano y al Reglamento de Construcciones, ambos instrumentos vigentes para la Ciudad de México.



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1451-SOT-422

En virtud de lo expuesto, se concluye que el proyecto que se ejecuta en los predios ubicados en Calle Erasmo Castellanos Quinto sin número, Colonia El Centinela, Alcaldía Coyoacán, con cuentas catastrales 060\_290\_08 y 060\_290\_09, denominado "Locales Comerciales Centinela", carece del soporte documental que ampare su legalidad, aunado a la contravención a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán H/2/30, **toda vez que se pretende la construcción de 3 niveles de altura.** -----

En esas consideraciones, corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, que en caso de que el responsable de los trabajos constructivos pretenda regularizar la obra, realizar las acciones procedentes a efecto de que se considere lo aquí informado y éste sea negado, hasta en tanto acredite que el proyecto ejecutado se ajusta a las densidades e intensidades permitidas conforme a la zonificación aplicable.-----

Así también, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, enviar copia de la resolución administrativa que al efecto se emita dentro del procedimiento de verificación administrativa con número de expediente **SVA/JUDVAO/OB/136/2025**, e informar las medidas cautelares y sanciones que resultaron procedentes contra el responsable, toda vez que existen incumplimientos al Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

## **2.- En materia ambiental (ruido)**

Respecto al ruido, el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que **quedan 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**. La Secretaría, en coordinación con las Alcaldías, adoptará las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrá las sanciones necesarias en caso de incumplimiento.

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. -----

En virtud de lo anterior, 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 referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A). -----

Durante la diligencia realizada por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones sonoras generadas por los trabajos de construcción, toda vez que durante nuestra estancia no se ocupó



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

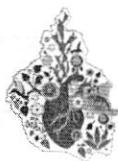
EXPEDIENTE: PAOT-2025-1451-SOT-422

maquinaria ni herramientas que produjeran alguna emisión sonora, sin embargo se le exhorto al responsable llevar a cabo el cumplimiento voluntario de las prácticas adecuadas tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras.

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, se realiza de conformidad con los artículos 15 BIS 4 fracción XIII y 25 fracciones IV BIS y V de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracciones V y VI, 89 y 90 de su Reglamento de la Ley Orgánica citada. ---

### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Erasmo Castellanos Quinto sin número, Colonia El Centinela, Alcaldía Coyoacán, con cuentas catastrales 060\_290\_08 y 060\_290\_09, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Coyoacán, les aplica la zonificación **H/2/30MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno).
2. En materia de **construcción**, en el predio de interés se ejecuta un proyecto denominado "Locales Comerciales Centinela", el cual consta en la construcción de **3 niveles de altura para la habilitación de 9 locales comerciales por nivel**, dando un total de 27 locales comerciales, actividades que se realizan en dos predios, sin que para ello se cuente con la Licencia de Fusión de Predios ni el Registro de Manifestación de Construcción, lo cual fue corroborado por la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, existiendo incumplimientos a la Ley de Desarrollo Urbano y al Reglamento de Construcciones, ambos instrumentos vigentes para la Ciudad de México.
3. Corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, que en caso de que el responsable de los trabajos constructivos pretenda regularizar la obra, realizar las acciones procedentes a efecto de que se considere lo aquí informado y éste sea negado, hasta en tanto acredite que el proyecto ejecutado se ajusta a las densidades e intensidades permitidas conforme a la zonificación aplicable.
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, enviar copia de la resolución administrativa que al efecto se emita dentro del procedimiento de verificación administrativa con número de expediente **SVA/JUDVAO/OB/136/2025**, e informar las medidas cautelares y sanciones que resultaron procedentes contra el responsable, toda vez que existen incumplimientos al Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
5. En materia **ambiental**, no se percibieron emisiones sonoras generadas por los trabajos de construcción, toda vez que durante nuestra estancia no se ocupó maquinaria ni herramientas que produjeran alguna



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1451-SOT-422

emisión sonora, sin embargo se exhortó al responsable a implementar de forma voluntaria prácticas adecuadas tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras.-----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 al Instituto de Verificación Administrativa, a la Dirección General Jurídico y de Gobierno y a la Dirección General de Obras Públicas ambas de la Alcaldía Coyoacán, para los fines 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del 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.-----