

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 17 SEP 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-2025-4041-SOT-1292, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

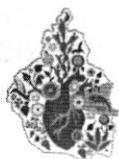
Con fecha 19 de junio de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación y ventanas a colindancias) y ambiental (ruido), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Cerrada Presilla número 2, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de julio de 2025.

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos 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 desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (ampliación y ventanas a colindancias) y ambiental (ruido), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental, el Reglamento de Construcciones y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos instrumentos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras.

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-2025-4041-SOT-1292

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (ampliación y ventanas a colindancias) y ambiental (ruido).

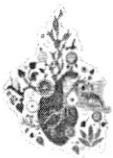
En materia de desarrollo urbano, la Norma General de Ordenación número 7 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, refiere que la altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueta.-----

De conformidad con el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, 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.-----

En materia de construcción, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 del **Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**, 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, en el numeral 3.4.2. de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que **no podrán colocarse vanos, ventanas, balcones, ni ningún tipo de abertura en muros que colindan** directamente con predios vecinos, salvo que medie una separación que cumpla con las dimensiones mínimas requeridas para patios de iluminación y ventilación, conforme a los criterios establecidos en dicha norma. En consecuencia, queda prohibida la instalación de elementos arquitectónicos que permitan la visual directa, oblicua o lateral hacia predios colindantes cuando no exista el retiro correspondiente. -----

Por cuanto hace a la materia ambiental, 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.



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4041-SOT-1292

En esas consideraciones, de las documentales que obran en el expediente de mérito, los trabajos que se realizan en Calle Cerrada Presilla, se ubican en el número 4, lo cual fue referido por el vigilante de la zona, por lo que mediante oficio PAOT-05-300/300-9506-2025, notificado mediante los medios autorizados para dichos efectos, se hizo del conocimiento de la persona denunciante lo acontecido, con la finalidad que indicara si el predio marcado con el número 4 es el de su interés, toda vez que en el número 2 como inicialmente denunció se desplanta un inmueble de 3 niveles preexistente y habitado, no obstante a la fecha de la emisión del presente instrumento, no se desahogó el requerimiento.-----

En consecuencia, toda vez que ha fallecido el plazo otorgado, sin que la persona denunciante haya aportado a esta Entidad mayores elementos que permitieran identificar los hechos denunciados, existe una imposibilidad material para continuar con la substanciación de la denuncia que por esta vía se atiende, dándose por concluida la misma, lo anterior de conformidad con lo establecido 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 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. De las diligencias realizadas en atención de la denuncia se tiene que, personal adscrito a esta Entidad no constató que en el inmueble marcado con el número 2 de la calle Cda. Presilla, colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, se ejecutaran trabajos constructivos; por lo que mediante oficio PAOT-05-300/300-9506-2025, se solicitó a la persona denunciante que aportara mayores elementos que permitieran identificar los hechos que motivaron su denuncia, sin que a la fecha del presente instrumento se haya atendido dicho requerimiento; por tanto, existe una imposibilidad material para continuar con la investigación, actualizándose el supuesto contenido 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: -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4041-SOT-1292

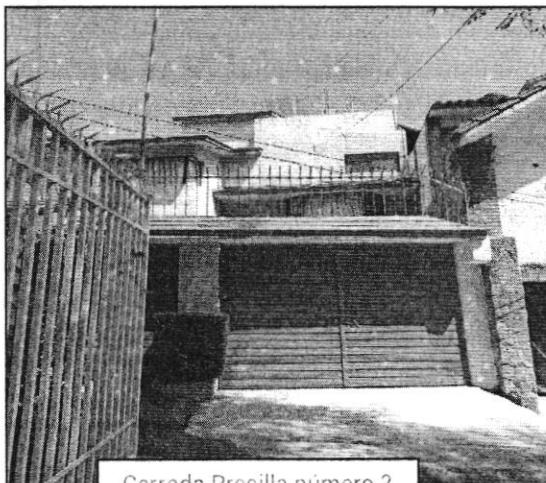
Los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de vapores, olores, **ruido**, energía y gases o a retirar los elementos que generan contaminación visual.-----

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).-----

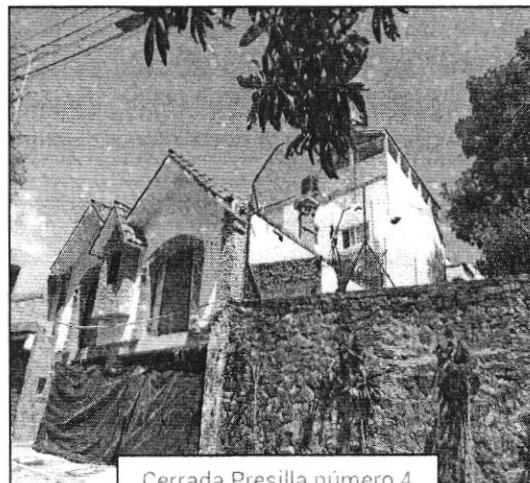
Ahora bien, a efecto de realizar un análisis y valoración de las documentales que integran el expediente de forma estructurada, es necesario precisar por cuanto hace a la ubicación de los hechos denunciados lo siguiente: -----

De conformidad con la denuncia ciudadana presentada ante esta Entidad, los hechos denunciados se realizan en Calle Cerrada Presilla número 2, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar desde vía pública que se observó un inmueble de 3 niveles de altura preexistente y habitado con la nomenclatura número 2, durante la diligencia no se constataron trabajos de construcción en ejecución ni personal de obra en el sitio; sin embargo, se identificó que el predio contiguo al señalado como objeto de denuncia, se realizaban trabajos de construcción y a dicho del vigilante de la zona, refirió que se trata del número 4 de Calle Cerrada Presilla, como se muestra a continuación: -----



Cerrada Presilla número 2



Cerrada Presilla número 4

Fuente: PAOT



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4041-SOT-1292

----- 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 VI, 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.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en el momento en que conozca la ubicación exacta de los hechos que motivaron la presente denuncia, aporte coordenadas e imagen del predio, presente la denuncia respectiva ante esta Autoridad. -----

CUARTO.- 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.-----