

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1650-SOT-488

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **22 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-2025-1650-SOT-488, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de marzo de 2025, una persona que en apego a lo dispuesto por el 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 (ampliación), obstrucción de la vía pública y ambiental (ruido), por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en calle Cerro de Compostela número 22, colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de marzo de 2025. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, 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 fracciones V, VI, 15 BIS 4, fracciones II, V, VIII, 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 Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en la materia de construcción (ampliación), obstrucción de la vía pública y ambiental (ruido), como lo es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, instrumentos vigentes al momento de la substanciación de la denuncia 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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1650-SOT-488

1.- En materia de construcción (ampliación) y obstrucción de la vía pública.

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

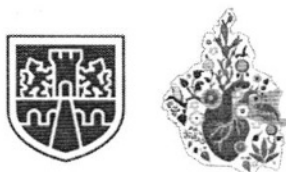
Del mismo modo, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, menciona que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, **previo a construir**, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, tienen la obligación 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. -----

Al respecto, el artículo 62 del referido Reglamento, dentro de la fracción II prevé que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial las obras de reparación de acabados y reparación de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma. -----

Asimismo, el artículo 76 del citado Reglamento 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. -----

Por su parte, el artículo 188 del multicitado Reglamento, establece que los materiales de construcción, escombros u otros residuos con excepción de los peligrosos, generados en las obras, podrán colocarse en las banquetas de vía pública por no más de 24 horas, sin invadir la superficie de rodamiento y sin obstruir o 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. -----

Sobre el particular, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010, así como del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmex.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>, al predio ubicado en calle Cerro de Compostela número 22, colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **H 2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad: Muy Baja, una vivienda por cada 200 m²). -----



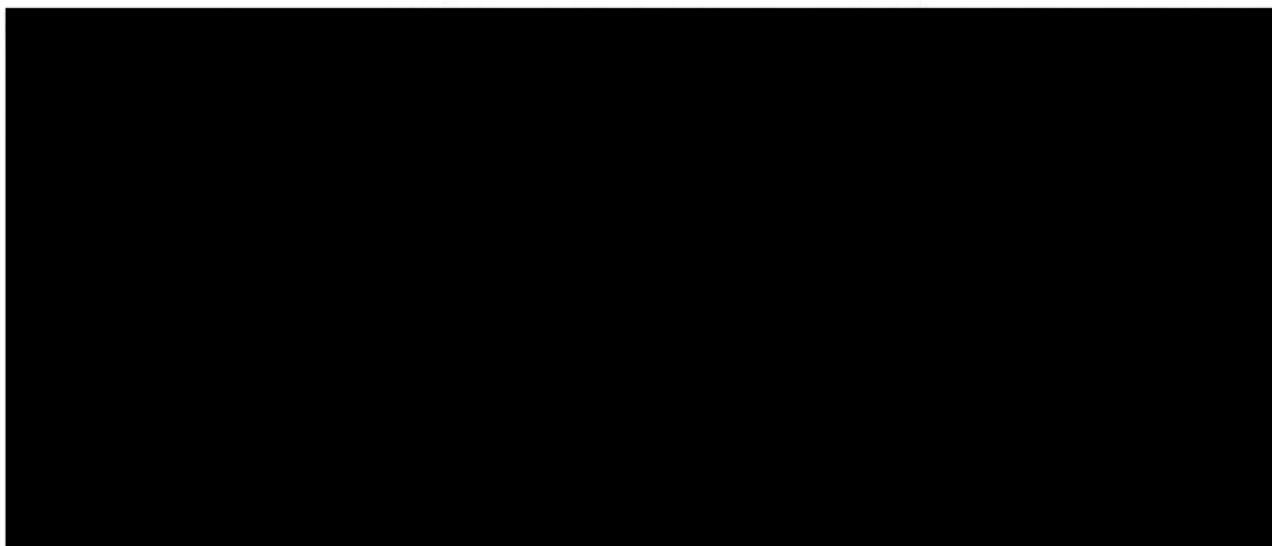
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

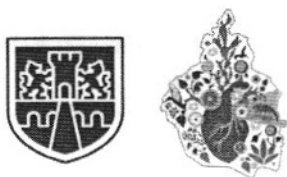
EXPEDIENTE: PAOT-2025-1650-SOT-488

En el caso que nos ocupa, se denunciaron trabajos de construcción consistentes en la ampliación de un cuerpo constructivo preexistente, sin que se exhibieran los permisos correspondientes, así como la obstrucción de la vía pública con material de construcción y escombros, como se muestra a continuación: -----



Imágenes proporcionadas por la persona denunciante.

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó un predio delimitado por zaguán corredizo y acceso peatonal, en el cual desde vía pública se visualizó el interior del mismo, observando un cuerpo constructivo remetido al alineamiento, el cual cuenta con dos niveles de construcción y pretil, mismo que en el segundo nivel se observaron diversos vanos cubiertos con plástico; no obstante, se observó sobreexpuesto el entrepiso a base de losa aligerada con casetón de poliestireno, así como trabajos de remoción de acabado en los muros dejando ver el ladrillo. Ahora bien, sobre la azotea, en una sección de la planta de ese nivel, se observó el desplante de un cuerpo constructivo el cual aún conservaba su cimbra, así como contaba con el armado de varilla para trabes. Asimismo, en planta baja, se observaron costales apilados sin identificar su interior, así como un área de firme de concreto en el que se observó el armado de varilla sobreexpuesto. Es de señalar, que sobre vía pública no se observó obstrucción de la misma, como se muestra a continuación. -----

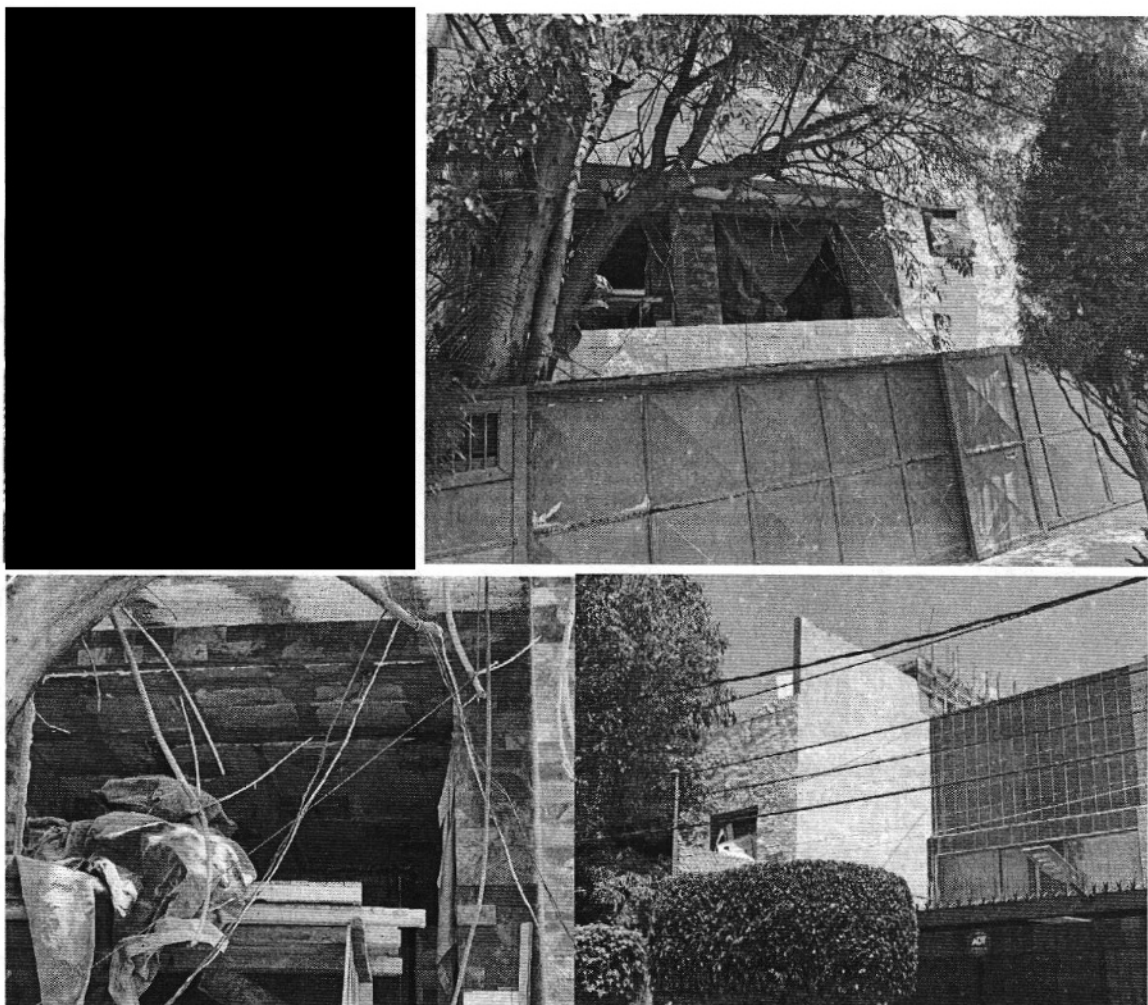


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1650-SOT-488

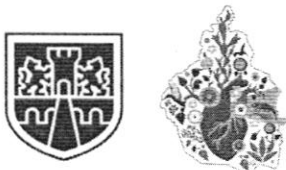


Reconocimiento de hechos abril de 2025

Fuente: PAOT

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-03610-2025, dirigido al representante legal, propietario, poseedor, encargado y/o director responsable de la obra, mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se resuelve, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de los trabajos que realiza. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como poseedor del predio objeto de denuncia, ingresó escrito ante esta Entidad, en el que refirió que los trabajos que se llevan a cabo consistentes en cambio de aplanado, pintura, cambio de muebles sanitarios y de cocina, cambio de ventanas y de las instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, no requieren manifestación de construcción, toda vez



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1650-SOT-488

que se encuentran dentro de los supuestos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que exhibiera su Aviso ingresado ante la Alcaldía Coyoacán para ejecutar dichos trabajos. -----

No obstante, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-03573-2025, solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informara si para el predio en cuestión cuenta con algún trámite y/o documentación que acreditara la legalidad de los trabajos que se realizan en el predio objeto de denuncia, en caso contrario, diera vista a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que realizara la visita de verificación correspondiente.-----

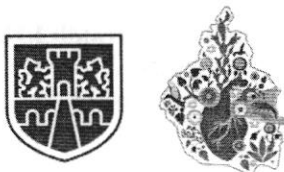
Al respecto, mediante oficio ALC/DGOPDU/DEDU/1068/2025, la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, informó que después de una búsqueda en su base de datos y archivos de la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, **no localizó** antecedente de trámite que acredite la legalidad de los trabajos constructivos que se ejecutan en el predio de interés, por lo que se solicitó a la Subdirección de Verificación Administrativa, instrumentara Procedimiento de Visita de Verificación Administrativa en materia de construcción. -----

Del mismo modo, mediante oficio PAOT-05-300/300-03568-2025, se solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, iniciará procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción, imponiendo las medidas de seguridad y/o sanciones procedentes, toda vez que se llevaban a cabo trabajos de construcción sin contar con los permisos correspondientes. ---

Al respecto, mediante oficios ALC/DGJG/DJ/SVA/372/2025 y ALC/DGJG/DJ/SVA/389/2025, la Subdirección de Verificación Administrativa de la Alcaldía Coyoacán, informó que cuentan con el expediente SVA/JUDVAO/OB/178/2025, mismo del que ejecutó Orden de Visita de Verificación en materia de Construcción en fecha 22 de abril de 2025, de la que derivo informe de inejecución por oposición, toda vez que la persona visitada no permitió el acceso al inmueble para llevar a cabo la diligencia por personal especializado en funciones de verificación adscrito a la Alcaldía Coyoacán. ----

Aunado a lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-10290-2025, se solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, iniciará nuevo procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción, imponiendo las medidas de seguridad y/o sanciones procedentes, toda vez que se llevan a cabo trabajos de construcción sin contar con los permisos correspondientes, como informó la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, **sin que al momento de la emisión del presente instrumento se haya obtenido respuesta.** -----

En virtud de lo expuesto, se concluye que en el predio ubicado en calle Cerro de Compostela número 22, colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, se ejecutaron trabajos de obra menor, consistentes en cambios de aplanado, pintura, mobiliario fijo, ventanas, así como de instalaciones básicas, mismos que se encuentran dentro de los supuestos del artículo 62 del Reglamento de



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1650-SOT-488

Construcciones para el Distrito Federal, no obstante el responsable de los trabajos no presentó ante esta Entidad el Aviso correspondiente tramitado ante la autoridad competente. -----

Asimismo, durante la diligencia se observaron trabajos recientes de construcción en el área de azotea del inmueble, mismos que se ejecutaron sin que se contara con los permisos correspondientes, como informó la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la nueva visita de verificación en materia de construcción solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-10290-2025, informando las medidas de seguridad y/o sanciones que resultaron procedentes, así como remitir copia de la resolución administrativa que al efecto sea emitida.-----

2. En materia ambiental (ruido).

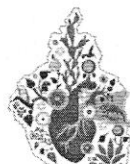
En relación con las emisiones de ruido, el artículo 86 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, establece que las edificaciones y obras que produzcan contaminación entre otros aspectos, por ruido, se sujetarán a ese Reglamento, a la entonces Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----

Adicionalmente, el artículo 189 de la **Ley Ambiental de la Ciudad de México**, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las normas aplicables. En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en comento, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. -----

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. -----

Asimismo, el artículo 346, fracción IV del Código Penal para la Ciudad de México establece una pena de 2 a 6 años de prisión y de 1000 a 5000 días de multa, a quien ilícitamente genere emisiones de ruido o vibraciones provenientes de fuentes fijas ubicadas en la Ciudad de México. -----

Al respecto, de las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Entidad, no se percibieron emisiones sonoras provenientes de la obra ni maquinaria que pudiera producir las mismas, por lo que no se cuenta con elementos que refieran incumplimientos en la materia.-----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1650-SOT-488

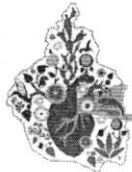
Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 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 calle Cerro de Compostela número 22, colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010, le aplica la zonificación **H 2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad: Muy Baja, una vivienda por cada 200 m²).-----
2. De las diligencias realizadas se tiene que en el predio de interés se ejecutaron trabajos de obra menor, consistentes en cambio de aplanado, pintura, mobiliario fijo, ventanas, así como de instalaciones básicas; así como, se realizaron trabajos de construcción en el área de azotea del inmueble, sin que para dichos trabajos se hayan tramitado los permisos correspondientes de conformidad con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.-----
3. En atención a previa solicitud, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, ejecutó visita de verificación en el predio de interés, de la que derivó un informe de inejecución por oposición, toda vez que el visitado no permitió que se realizara la diligencia. Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la nueva visita de verificación en materia de construcción solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-10290-2025, informando las medidas de seguridad y/o sanciones que resultaron procedentes, así como remitir copia de la resolución administrativa que al efecto sea emitida. -----
4. En materia ambiental, de los reconocimientos de hechos realizados por personal actuante, no se percibieron emisiones sonoras provenientes de los trabajos constructivos que se ejecutan en el predio de interés, así como no se observó maquinaria que pudiera producir las mismas, por lo que no se cuenta elementos que refieran incumplimientos en la materia. -----

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: -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-1650-SOT-488

----- **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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, 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 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. -----

BGM/GASS