

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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4017-SOT-1288

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 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 fracciones III y VI, 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-2025-4017-SOT-1288, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

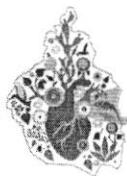
En fecha 18 de junio de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de construcción (remodelación) y ambiental (ruido y vibraciones), por los trabajos que se ejecutan en el rooftop del edificio Yama Plaza Punta Museo ubicado en Avenida División del Norte número 3572, colonia San Pablo Tepetlapa, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de julio 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 materia de construcción (remodelación) y ambiental (ruido y vibraciones), como lo es: la Ley Ambiental, el Reglamento de Construcciones, las Normas Ambientales NADF-005-AMBT-2013 y NADF-004-AMBT-2004, 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:



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4017-SOT-1288

1.- En materia de construcción (remodelación).

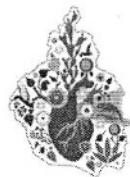
Con fundamento en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el artículo 47 refiere que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo a construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, tienen la obligación 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 citado Reglamento fracciones II y IV, prevé que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial las obras de reparación de Impermeabilización y reparación de azoteas, acabados y reparación de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma.-----

Del mismo modo, el artículo 76 del multicitado 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. -----

En el caso que nos ocupa, 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 el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduví/>, al predio ubicado Avenida División del Norte número 3572, colonia San Pablo Tepetlapa, Alcaldía Coyoacán, le corresponden las zonificaciones **H 2/30/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), así como **HM 6/30/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad: Restringida, lo que indique la zonificación del Programa), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad: Av. División del Norte en el tramo Q - R de: Av. Pacífico a: Calzada de Tlalpan. -----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencias de las cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes en las que se hizo constar que desde vía pública se observó una edificación preexistente de 10 niveles de construcción, misma en la que se observó la presencia de trabajadores transportando costales con residuos sólidos, un camión de volteo, así como material de obra (bulbos de cemento). Ahora bien, uno de los trabajadores que se encontraban en el sitio, refirió a personal actuante que se realizaban trabajos de construcción en el último nivel del inmueble (rooftop). Cabe

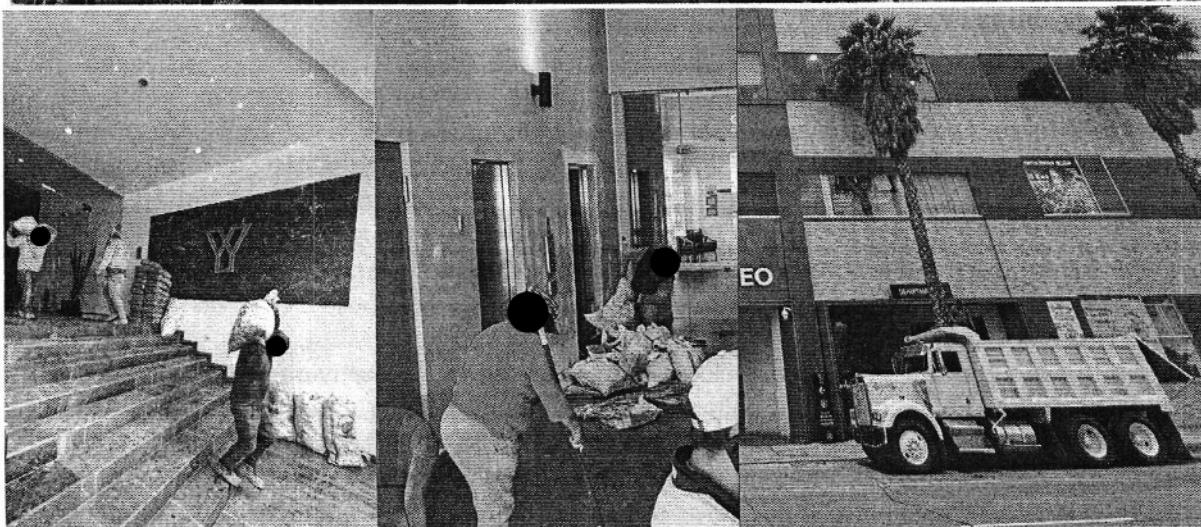


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

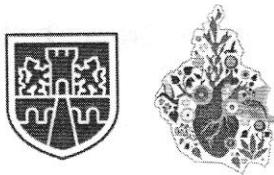
EXPEDIENTE: PAOT-2025-4017-SOT-1288

mencionar que durante la diligencia no se observó lona que refiriera el documento que acredite la legalidad de los trabajos, como se muestra a continuación: -----



Julio 2025
Reconocimiento de hechos.
Fuente: PAOT

[Handwritten signature]



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4017-SOT-1288

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-08214-2025, dirigido al representante legal, propietario, poseedor, ocupante 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 acreditará la legalidad de los trabajos que realiza.

Al respecto, quien se ostentó como apoderado legal de "PUNTA MÉXICO S.A. DE C.V." desarrolladora del inmueble de interés, ingresó escrito ante esta Entidad, en el que realizó diversas manifestaciones, entre otras lo siguiente:

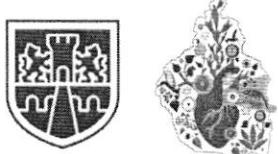
"(...) A LA FECHA SE DESARROLLAN TRABAJOS DE MANTENIMIENTO EN LAS LOSAS A NIVEL DE AZOTEA POR SER TEMPORADA DE LLUVIAS, JARDINERAS, MUROS PERIMETRALES Y DETALLES EN INTERIORES DE ALGUNOS DEPARTAMENTOS (...) SE USA HERRAMIENTA BASICA DE ALBAÑILERIA Y SE RESPETAN LOS HORARIOS DE TRABAJO DE 9.00 A 17:00 HORAS DE LUNES A VIERNES Y SOLO SERÁ POR UN LAPSO CORTO (...)"

Asimismo, anexó entre otros, las siguientes documentales en copia simple:

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, de folio OB/1861/2017, de fecha 10 de octubre de 2017.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de folio 70-151SOJE18, de fecha 08 de enero de 2018, en el que refiere que al predio de interés le aplican las zonificaciones **H/2/30/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% de área libre y densidad (Muy Baja) una vivienda por cada 200 m² de la superficie total del terreno), así como **HM/6/30/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad: Restringida, lo que indique la zonificación del Programa), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad Avenida División del Norte en el tramo Q - R de Avenida Pacífico a Calzada de Tlalpan.

En ese sentido, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, mediante oficio PAOT-05-300/300-7821-2025, se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informará si para los trabajos de remodelación que se llevan a cabo en el rooftop del inmueble objeto de denuncia cuenta con algún trámite y/o documentación que acreditará la legalidad de los mismos, en caso contrario, diera vista a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que iniciara el procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción e impusiera las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones procedentes.

Al respecto, mediante oficio ALC/DGOPDU/DEDU/1873/2025, el Director Ejecutivo de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informó que previa búsqueda en los archivos y base de datos de esa



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4017-SOT-1288

Dirección, no localizó documentales que acrediten la legalidad de los trabajos que se realizan en el rooftop del predio de interés. Por lo anterior, solicitó a la Subdirección de Verificación Administrativa de esa Alcaldía, instrumentara procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano. -----

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-10292-2025, se solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, iniciara procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción, así como imponer las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones procedentes, toda vez que se realiza una obra sin que para ello se cuente con el soporte documental correspondiente, **sin que a la emisión del presente instrumento se haya obtenido respuesta.** -----

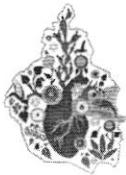
En virtud de lo expuesto, se concluye que en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 3572, colonia San Pablo Tepetlapa, Alcaldía Coyoacán, se realizan trabajos de construcción consistentes en el mantenimiento de losas de azotea, jardineras, muros perimetrales, así como en interiores de departamentos, sin que para dichos trabajos se contara con el Aviso de Realización de Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, de conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-10292-2025 y por la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, así como las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones que resultaron procedentes, remitiendo a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto sea emitida. -----

2. En materia ambiental (ruido y vibraciones).

Con fundamento en la Ley Ambiental de la Ciudad de México, el artículo 189 establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes a la atmósfera, **ruido y vibraciones**, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones. En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la citada Ley en comento, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones, gases y olores 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 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



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4017-SOT-1288

6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora. -----

Ahora bien, en materia de **vibraciones**, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles para vibraciones mecánicas, de conformidad con la Norma Ambiental **NADF-004-AMBT-2004** que establece que el límite máximo permisible para el valor de dosis de vibración en el punto de medición será de 0,26 m/s².75. -----

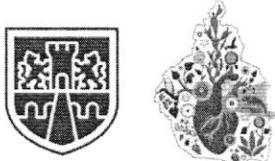
Asimismo, el artículo 346, fracción IV del Código Penal para la Ciudad de México establece una pena de 2 a 6 años de prisión y de 1000 a 5000 días de multa, a quien ilícitamente genere **emisiones de ruido o vibraciones** provenientes de fuentes fijas ubicadas en la Ciudad de México. -----

Así las cosas, y a fin de realizar un estudio de emisiones sonoras y vibraciones generadas por los hechos denunciados desde el punto de denuncia conforme lo establece la Norma Ambiental **NADF-005-AMBT-2013 y NADF-004-AMBT-2004**, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversas llamadas telefónicas, así como remitió correo a la persona denunciante en diferentes ocasiones con la finalidad de concretar cita, sin poder definir fecha y horario para realizar dicho estudio desde el punto de denuncia (Pd). -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, no se percibieron emisiones sonoras ni vibraciones provenientes de los trabajos de construcción materia de denuncia. No obstante lo anterior, derivado de la notificación del oficio PAOT-05-300/300-2877-2024, una persona que se ostentó como el apoderado legal de "PUNTA MÉXICO S.A. DE C.V.", ingreso escrito ante esta Entidad en el que refirió que para los trabajos de mantenimiento que se ejecutan se hace uso de herramienta básica de albañilería, mismos que se realizan en un horario de lunes a viernes de 09:00 a 17:00 horas. -----

Por lo anterior, toda vez que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia, existe una imposibilidad material para continuar con la denuncia que por esta vía se resuelve, en términos de lo previsto 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 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. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

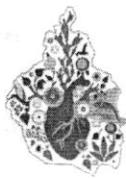
EXPEDIENTE: PAOT-2025-4017-SOT-1288

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida División del Norte número 3572, colonia San Pablo Tepetlapa, 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 2005, le aplican las zonificaciones **H 2/30/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), así como **HM 6/30/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad: Restringida, lo que indique la zonificación del Programa), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad: Av. División del Norte en el tramo Q - R de: Av. Pacífico a: Calzada de Tlalpan.-----
2. De las constancias que obran en el expediente, se tiene que en el rooftop del edificio Yama Plaza Punta Museo, se realizan trabajos de construcción consistentes en el mantenimiento de losas de azotea, jardineras, muros perimetrales, así como en interiores de departamentos, sin que para dichos trabajos se cuente con el Aviso de Realización de Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, de conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----
3. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-10292-2025 y por la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, así como las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones que resultaron procedentes, remitiendo a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto sea emitida. -----
4. En materia ambiental, de las diligencias realizadas por personal actuante, no se constataron emisiones sonoras ni vibraciones provenientes de los trabajos de construcción que se ejecutan en el sitio, existiendo una imposibilidad material para continuar con la denuncia que por esta vía se resuelve, en términos de lo previsto 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: -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4017-SOT-1288

----- RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracciones III y VI 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, así como 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