

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 OCT 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-2025-4540-SOT-1432, relacionado con una denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

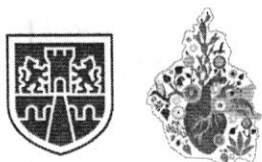
Con fecha 03 de julio de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción y ambiental (emisiones sonoras y a la atmósfera) por los trabajos que se realizaron en el predio ubicado en calle Totonacas número 297, colonia Ajusco, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de julio 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 la autoridad competente y se informó a las personas denunciantes 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 y ambiental (emisiones sonoras y a la atmósfera), como es la Ley Ambiental de la Ciudad de México, así como el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, 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-2025-4540-SOT-1432

1.- En materia de construcción.

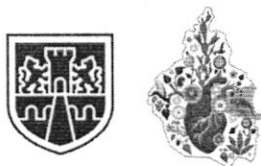
El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en su artículo 47, menciona que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, **previo a construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación**, tienen la **obligación de registrar**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

Asimismo, el Reglamento en cita establece en su artículo 51 que la modalidad de manifestación de construcción tipo A, corresponde para las siguientes actividades: -----

- a) Construcción de no más de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos; -----
- b) Ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción, registro de obra ejecutada o registro de manifestación de construcción, siempre y cuando no se rebasen: el área total de 120 m² de construcción, incluyendo la ampliación, dos niveles, 5.5 m de altura y claros libres de 4 m; -----
- c) Reparación o modificación de una vivienda, así como cambio de techos o entrepisos, siempre que los claros libres no sean mayores de 4 m ni se afecten elementos estructurales; --
- d) Construcción de bardas con altura máxima de 2.50 m;** -----
- e) Apertura de claros de 1.5 m como máximo en construcciones hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble, -----
- f) Instalación o construcción de cisternas, fosas sépticas o albañales; -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, así como la información que ha sido publicada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), al predio relacionado con la denuncia, con domicilio en calle Totonacas número 297, colonia Ajusco, Alcaldía Coyoacán, le corresponde **la zonificación HC/3/30** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre). -----

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, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que desde vía pública se observó un inmueble delimitado por zaguán metálico, un zaguán metálico color blanco y una pared de piedra brasa, el inmueble es de 3 niveles de altura, de los cuales el tercero se encuentra



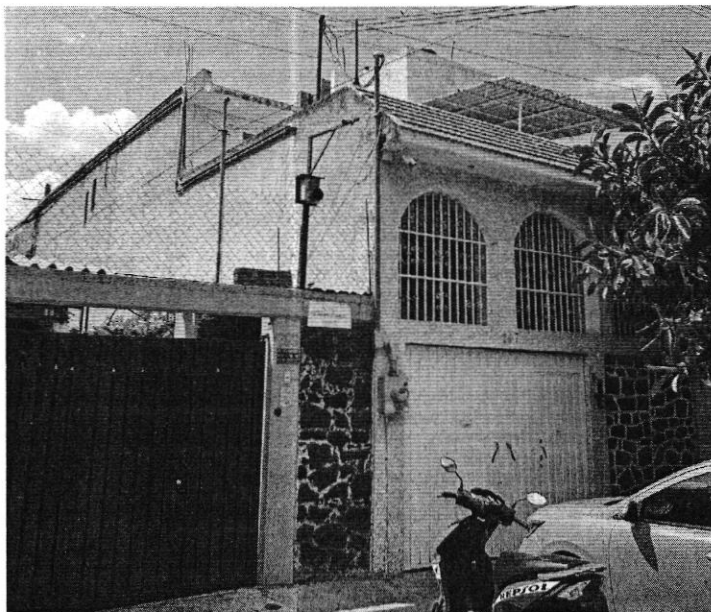
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-4540-SOT-1432

remetido sobre el límite del alineamiento oficial, aunado a esto, durante la diligencia no se constaron trabajos de construcción en proceso, ni la presencia de material o personal de obra, como se muestra en la siguiente imagen: -----

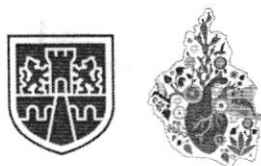


Fuente: Visita de Reconocimiento de Hechos PAOT.

Por lo anterior, y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable al caso que nos ocupa, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-09118-2025, dirigido al propietario, poseedor, ocupante y/o Director Responsable de obra mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se resuelve, a fin de que la persona responsable de los trabajos realizara las manifestaciones que considerara pertinentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de la obra. -----

Al respecto, quien se ostentó como propietario del predio objeto de denuncia, presentó ante esta Entidad un escrito libre de fecha 27 de agosto de 2025, en el que realizó diversas manifestaciones, entre otras, las siguientes: -----

"(...) vengo a dar contestación en tiempo y forma a la notificación con fecha 18 de agosto de 2025, EXPEDIENTE: PAOT-2025-4540-SOT-1432, OFICIO No. PAOT-05-300/300-09118-2025, en el cual solicitan presentar documentación que corresponda a los trabajos realizados en el predio antes mencionado, es por ello que me permito exhibir original para su debido cotejo y copia simple de Solicitud de aviso para trabajos menores como lo marca el artículo 42 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en sus numeral II que cita lo siguiente "ARTICULO 62.-No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras:



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-4540-SOT-1432

II Reposición y separación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma (...) [Sic]. -----

Asimismo, anexó copia del escrito libre de fecha 11 de agosto de 2025, con sello de recibido de misma fecha de la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, el cual que se inserta a continuación: -----

CIUDAD DE MÉXICO 11 AGOSTO 2025

DIRECCIÓN EJECUTIVA DE DESARROLLO URBANO

DIRECTOR EJECUTIVO DE DESARROLLO URBANO

LIC. ERICK GIOVANNI ESPINOZA VARELA

ALCALDÍA COYOACÁN

PRESENTE

En mi carácter del propietario del inmueble ubicado en TOTTENHAM 297, COL. ALISCO, ALCALDÍA COYOACÁN, C.P. 04300, CIUDAD DE MÉXICO, con personalidad debidamente acreditada con credencial de elector, C.O. IDAMEX [REDACTED] verbiendo domicilio para oír y recibir todo tipo de actuaciones y/o documentos el suscrito en Calle TOTTENHAM 297, COL. ALISCO, ALCALDÍA COYOACÁN, C.P. 04300, CIUDAD DE MÉXICO.

Que por medio del presente solicito a esta autoridad se tenga por enterada de los trabajos de remodelación con fundamento en el artículo 82 del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal en el número II que dicen lo siguiente ARTÍCULO 82.- No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras:

II. 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;

Los trabajos que se pretenden realizar son los siguientes:

Demantelamiento, esquinado parcial y retiro por medios manuales de acabados en paredes.

Demantelamiento y retiro por medios manuales de acabados en luminas.

Se presenta la siguiente documentación en original y copia para su debida constancia:

Credencial de elector del propietario del inmueble.

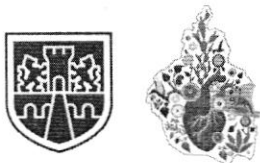
Documento con el que se acredite la legal propiedad del inmueble.

3. Reporte fotográfico.

[REDACTED]

Ahora bien, mediante oficio PAOT-05-300/300-08657-2025 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 contrario, diera vista al Área Jurídica de esa demarcación a fin de que iniciara procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción al predio objeto de denuncia, e impusiera las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----

En respuesta, mediante oficio ALC/DGOPDU/DEDU/1981/2025 la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informó que previa búsqueda realizada en la base de datos y archivos de esa Dirección Ejecutiva y áreas dependientes a la misma, **no localizó expediente iniciado con motivo de trámite de Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción, ni Aviso de Construcciones que no requieren Registro de Manifestación de Construcción**, en términos del artículo



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

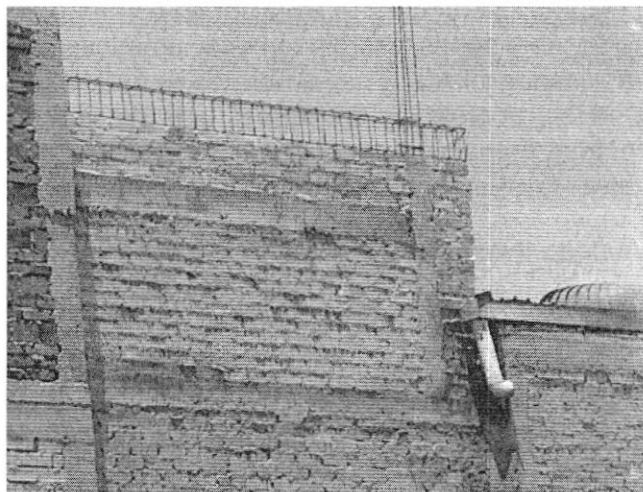
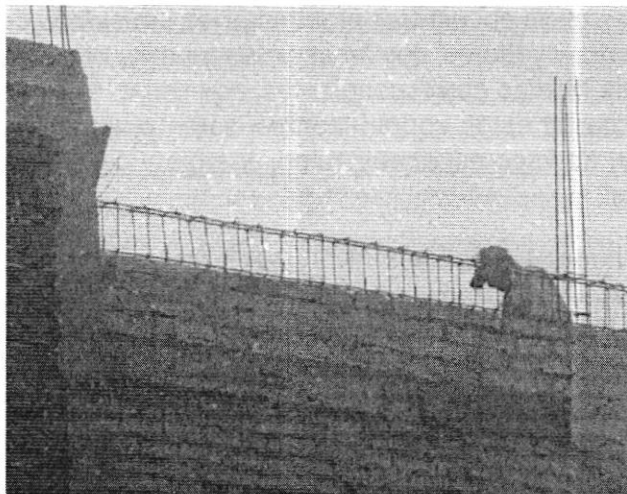
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-4540-SOT-1432

62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que solicitó a la Subdirección de Verificación Administrativa, instrumentar procedimiento de visita de verificación administrativa para el predio de interés. -----

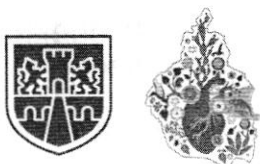
En este orden de ideas, mediante oficio número ALC/DGJG/DJ/SVA/922/2025 la Subdirección de Verificación Administrativa de la Alcaldía Coyoacán informó que, localizó Orden de Visita de Verificación en materia de construcción para el inmueble ubicado en calle Totonacas número 297, colonia Ajusco, bajo el número de expediente SVA/JUDVAO/US-DU/318/2025 ejecutada el día 26 de agosto de 2025, así como que dicho expediente se encontraba en el área de calificación de infracciones de obra. -----

Cabe hacer mención que de las constancias que obran en el expediente que por esta vía se resuelve, se advierte material fotográfico aportado por la persona denunciante, imágenes de las que se advierte a una persona del sexo masculino realizando trabajos constructivos para la terminación de un muro y el armado de un castillo en la parte posterior del inmueble objeto de investigación; tal como se muestra en las siguientes imágenes: -----



Fuente: Imágenes proporcionadas por la persona denunciante.

En conclusión, se tiene que el responsable del predio ubicado en calle Totonacas número 297, colonia Ajusco, Alcaldía Coyoacán, ejecutó trabajos constructivos sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, en contravención a lo previsto por los artículos 47 y 51 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; esto, a pesar de haber presentado ante la Alcaldía Coyoacán el Aviso de inicio de obras que no requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 del citado Reglamento.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-4540-SOT-1432

Se dice lo anterior, toda vez que de acuerdo a lo informado por la persona denunciante y lo que se advierte del material fotográfico aportado como prueba por ésta, los trabajos ejecutados consisten en la construcción de una barda; por lo que, corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán informar el resultado del procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción iniciado para el predio de interés, bajo el expediente número **SVA/JUDVAO/US-DU/318/2025**, en su caso, las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones impuestas, enviando a esta Entidad copia de la Resolución Administrativa que al efecto sea emitida. -----

2.- En materia ambiental (emisiones sonoras y a la atmósfera).

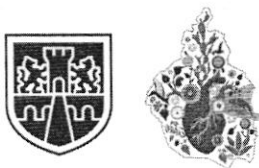
El artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de **emisión de contaminantes a la atmósfera** establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine dicha dependencia. Quedan comprendidos la generación de **ruido**, vibraciones, energía térmica, lumínica y olores, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables. -----

En suma, 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, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes; asimismo, dispone 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. -----

Aunado a esto, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, vigente en esta ciudad, 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. -----

Sobre el tema, personal adscrito a esta Subprocuraduría 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, en la que se hizo constar que no se percibieron emisiones de ruido, ni emisiones a la atmósfera provenientes de actividades constructivas realizadas en el inmueble de interés. -----

En suma, es importante señalar que personal adscrito a la Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, a efecto de realizar un estudio de las emisiones sonoras desde el punto de denuncia conforme lo prevé la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, sostuvo comunicación con la persona denunciante para que señalara día



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2025-4540-SOT-1432

horario en que se podría realizar la medición correspondiente; no obstante, la persona denunciante negó el acceso solicitado, por lo que se determinó técnicamente inviable la realización del estudio de emisiones sonoras, toda vez que desde la vía pública no se percibieron las emisiones de ruido denunciadas. -----

Por lo aquí expuesto, considerando que durante las diligencias realizadas por personal de esta Entidad no se constataron emisiones de ruido ni a la atmósfera provenientes del inmueble objeto de investigación, no se cuenta con elementos suficientes para acreditar incumplimientos en la materia; actualizándose el supuesto 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 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. En **materia de construcción** se tiene que, en el predio ubicado en calle Totonacas número 297, colonia Ajusco, Alcaldía Coyoacán, se realizaron actividades de construcción consistentes en la terminación de un muro y el armado de un castillo en la parte posterior del inmueble, sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, en contravención del artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----
2. La persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de investigación, exhibió ante esta Entidad, acuse de escrito libre presentado ante la Alcaldía Coyoacán para dar Aviso de inicio de obra para la presunta reposición y reparación de los acabados de la construcción, trabajos que no requieren registro de manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial de conformidad con lo previsto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; no obstante, considerando que los trabajos ejecutados en el sitio consistieron en la construcción de una barda, éste Aviso no es el documento idóneo para acreditar la legalidad de los trabajos realizados, conforme los artículos 47 y 51 fracción I inciso d) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----
3. Corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán informar el resultado del procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción iniciado para el predio de interés, bajo el expediente número **SVA/JUDVAO/US-DU/318/2025**, en su caso, las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones impuestas, enviando a esta Entidad copia de la Resolución Administrativa que al efecto sea emitida. -----



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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-4540-SOT-1432

4. En **materia ambiental**, durante las diligencias realizadas por personal de esta Entidad, no se constataron emisiones de ruido ni a la atmósfera provenientes del inmueble objeto de denuncia; por lo que no se cuenta con elementos suficientes para acreditar incumplimientos en la materia; actualizándose el supuesto 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: -----

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 Dirección General Jurídico y de Gobierno 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. -----

BGM/MTG