



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6118-SOT-1846

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-2025-6118-SOT-1846, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de septiembre 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), construcción (obra nueva y medidas de seguridad) y ambiental (emisiones sonoras y a la atmósfera), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle San Julio manzana 592 lote 11, Colonia Pedregal de Santa Úrsula, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de septiembre 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 desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva y medidas de seguridad) y ambiental (emisiones sonoras y a la atmósfera), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental, el Reglamento de Construcciones y las Normas Ambientales NADF-005-AMBT-2013 y NADF-011-AMBT-2013, todos



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6118-SOT-1846

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: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva y medidas de seguridad)

En virtud de lo anterior, el artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México.-----

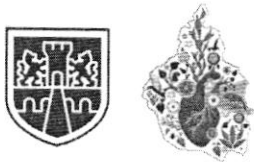
En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las normas de ordenación. -----

Por otra parte, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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.-----

En suma, el artículo 48 de la multicitada Ley, dispone que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.-----

Ahora bien, 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 mencionado en el párrafo anterior, 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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6118-SOT-1846

correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad de cumplir con el citado Reglamento y demás disposiciones aplicables.-----

Por cuanto hace a las medidas de seguridad, el artículo 35 fracción IV de multicitado Reglamento, dispone que en el ejercicio de sus funciones, el Director Responsable de Obra tiene la obligación de planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad e higiene contempladas en la normatividad aplicables a la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública y en su caso, denunciar ante la Autoridad correspondiente su incumplimiento.-----

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://ciudadmex.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Calle San Julio manzana 592 lote 11, Colonia Pedregal de Santa Úrsula, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **HC/3/30B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: Baja 1 vivienda cada 100 m² de terreno).-----

CIUDAD DE MÉXICO SPOTMET CiudadMX
Fecha: 27/10/2025 04:59:32 PM

Información General

Cuenta Catastral: 059_449_07

Dirección:

Calle y Número: SAN JULIO LT 11 MZ 592

Colonia: PEDREGAL DE SANTA ÚRSULA

Código Postal: 04600

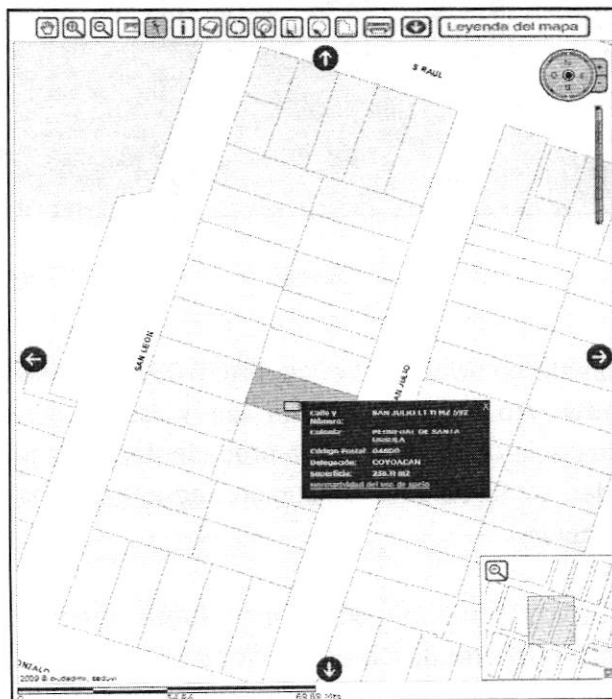
Superficie del Predio: 239 m²

Ubicación del Predio

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo	Niveles	Altura	% Área Libre	M ² mín. Viviendas	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja (ver Tabla de usos)	3	4.5	30	0	B (Una vivienda cada 100.0 m ² de terreno)	500	2

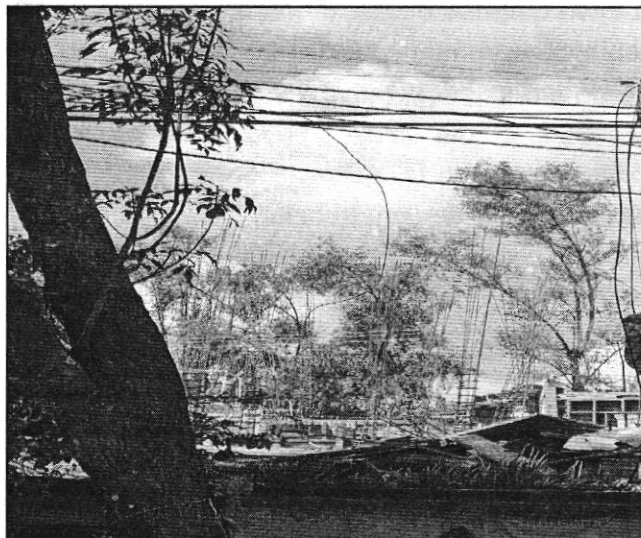




CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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 inmueble de 1 nivel de altura remetido de su alineamiento habitado, con un área verde al frente donde se localiza un individuo arbóreo y plantas arvenses, frente al predio no es posible constatar trabajos de construcción al interior, por lo que personal actuante procedió a localizarse del otro lado de la calle, en donde se pudo ver que detrás del inmueble de un nivel se realizan actividades de construcción, constatando el levantamiento de muros divisorios, habilitado de acero para proyección de castillo para un segundo nivel, cimbra y al menos 2 trabajadores, como se muestra a continuación:-----



Fuente: PAOT

Al respecto se notificó el oficio PAOT-05-300/300-11384-2025 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 acreditara la legalidad de la obra en ejecución, **requerimientos que no han sido atendidos a la emisión del presente instrumento.**-----

En virtud de lo anterior, en tiempo y forma, mediante oficio PAOT-05-300/300-10955-2025, se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Servicios Urbanos 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, de vista al Área Jurídica de esa demarcación para que instrumente visita de verificación, e imponga las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, mediante oficio ALC/DGOPDU/DEDU/2566/2025, informó que de una búsqueda exhaustiva, no localizó expediente aperturado con motivo de Registro de Manifestación de Construcción, por lo que solicitó a la Subdirección de Verificación Administrativa de esa demarcación, instrumentar procedimiento de verificación en materia de construcción.-----

Ahora bien, a efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-10956-2025, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción, toda vez que los trabajos que se realizan, no cuenta con la Manifestación de Construcción correspondiente, e imponer las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones procedentes.-----

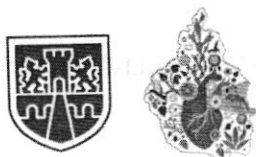
En atención a lo solicitado, la Subdirección de Verificación Administrativa de esa Alcaldía, informó que en fecha 08 de octubre de 2025 se ejecutó visita de verificación en materia de construcción, la cual recayó al número de expediente **SVA/JUDVAO/OB/365/2025**, expediente que se encuentra en el área de calificación de infracciones de obra.-----

En virtud de lo expuesto, se concluye que en el predio de mérito se realizan trabajos de construcción en la parte trasera consistentes en el levantamiento de muros divisorios y proyección de acero para habilitación de castillos para un segundo nivel; niveles que se encuentran acordes a la zonificación **HC/3/30B** que le otorga el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán; sin embargo, dichos trabajos se realizan sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción que ampare la legalidad de la obra, mismo que fue corroborado por la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de esa demarcación.-----

Por lo aquí expuesto, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, enviar copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido derivada del procedimiento de verificación administrativa la cual recayó al número de expediente **SVA/JUDVAO/OB/365/2025**, e informar las medidas precautorias y sanciones que resultaron procedentes, así como exhortar al particular a llevar a cabo la regularización de la misma, siempre y cuando el proyecto se apegue a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----

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

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**



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6118-SOT-1846

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. -----

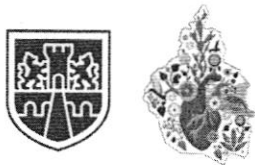
En virtud de lo anterior, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A). -----

Respecto a las emisiones a la atmósfera, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-011-AMBT-2013, establece los Límites Máximos Permisibles de Emisiones de Compuestos Orgánicos Volátiles en Fuentes Fijas de Jurisdicción del Distrito Federal que utilizan Solventes Orgánicos o Productos que los Contienen. -----

Durante la diligencia realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, desde vía pública se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del predio objeto de denuncia, consistente en golpes con herramientas manuales como martillo, durante la estancia no se percibieron emisiones a la atmósfera como olores o polvo. -----

Por lo acontecido, mediante oficio PAOT-05-300/300-11384-2025, se exhorto al particular a implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras y a la atmósfera generadas durante los trabajos constructivos motivos de denuncia, lo anterior, con fundamento en los artículos 5 fracción XIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 101 de su Reglamento, consistente en promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias que nos ocupa, **requerimiento que no ha sido atendido a la emisión del presente instrumento.** -----

En esas consideraciones, si bien es cierto, se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del predio objeto de denuncia derivadas de los trabajos de construcción, también lo es que, dichos trabajos se realizan sin contar con el soporte documental que ampare su legalidad, por lo tanto, una vez que la autoridad correspondiente lleve a cabo las medidas de seguridad correspondientes, el ruido cesará hasta en tanto el responsable de los hechos denunciados regularice las actividades que realiza. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-6118-SOT-1846

Por cuanto hace a las emisiones a la atmósfera, no se percibieron olores, ni polvo proveniente de las actividades de construcción, por lo que esta Autoridad no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia.-----

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 San Julio manzana 592 lote 11, Colonia Pedregal de Santa Úrsula, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **HC/3/30B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: Baja 1 vivienda cada 100 m² de terreno).-----
2. En materia de **desarrollo urbano**, en el predio de mérito se lleva a cabo la construcción del desplante del segundo nivel, mismo que se encuentra en etapa de levantamiento de muros divisorios y proyección de acero para habilitado de castillos, por lo que al momento de la diligencia, dicha construcción se encuentra dentro de los niveles permitidos de conformidad con la zonificación **HC/3/30B**, que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----
3. En materia de **construcción**, se tiene que para los trabajos de construcción realizados en el predio objeto de denuncia, no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que ampare la legalidad de la obra, mismo que fue corroborado por la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de esa Alcaldía; existiendo incumplimientos al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente.-----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, enviar copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido derivada del procedimiento de verificación administrativa la cual recayó al número de expediente **SVA/JUDVAO/OV/365/2025**, e informar las medidas precautorias y sanciones que resultaron procedentes, así como exhortar al particular a llevar a cabo la regularización de la misma, siempre y cuando el proyecto se apegue a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, considerar el contenido del presente instrumento a fin de que, en caso de que reciba solicitud por parte del particular para llevar a cabo la regularización de los trabajos, y ante cualquier solicitud ingresada ante esa Alcaldía en la materia respecto al predio de mérito, negar el Registro de Manifestación de Construcción, Registro de Obra Ejecutada y/o cualquier Acuerdo de Regularización,-----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

hasta en tanto el proyecto a realizar se apegue a la zonificación, es decir, se respeten las densidades e intensidades permitidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.----

6. En materia **ambiental**, si bien es cierto, se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del predio objeto de denuncia derivadas de los trabajos de construcción, también lo es que, dichos trabajos se realizan sin contar con el soporte documental que ampare su legalidad, por lo tanto, una vez que la autoridad correspondiente lleve a cabo las medidas de seguridad correspondientes, el ruido cesará hasta en tanto el responsable de los hechos denunciados regularice las actividades que realiza.-----
7. Por cuanto hace a las emisiones a la atmósfera, no se percibieron olores, ni polvo proveniente de las actividades de construcción, por lo que esta Autoridad no cuenta con elementos para determinar 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: -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno 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.-----

BGM/BASC