



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4400-SOT-1174

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 AGO 2023

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, 5 fracciones I 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, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-4400-SOT-1174, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de agosto de 2022, 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (remodelación y protección civil) y ambiental (ruido), derivado de los trabajos constructivos en el inmueble ubicado en Calle Pedro Ramírez del Castillo número 32, Colonia San Pedro, Alcaldía Xochimilco; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdo de fecha 18 de agosto de 2022. -----

Para la atención de la investigación de oficio, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos objeto de investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (remodelación y protección civil) y ambiental (ruido) como lo es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013; todas para la Ciudad de México. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

En materias de construcción (remodelación y protección civil) y ambiental (ruido)

Sobre el particular, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4400-SOT-1174

Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

En materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

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 Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----

Adicionalmente, le comunico que el artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para 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 151 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. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le aplica la zonificación HC/2/25/R (Habitacional con Comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad Restringida (500): una vivienda cada 500.0 m2 o 1,000 m2 de terreno o lo que indique el Programa correspondiente), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco. -----

Asimismo, se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial, así como dentro del Polígono de Zona de Monumentos Históricos en las Alcaldías Xochimilco, Tláhuac y Milpa Alta, Perímetro Único, por lo que para



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4400-SOT-1174

cualquier intervención deberá contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como aviso de intervención, dictamen u opinión técnica según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el interior del predio denunciado, un inmueble preexistente conformado por dos niveles, sin constatar la ejecución de trabajos constructivos de ningún tipo ni percibir emisiones sonoras provenientes de alguna actividad constructiva realizada al interior del inmueble. No obstante al interior, se observaron diversas herramientas y materiales, mismos que corresponden a trabajos de obra menor; en la azotea del segundo nivel se observó un cuerpo constructivo en obra negra, donde en ciertas secciones de acero de sus elementos constructivos se observa daños por intemperie, toda vez que dicha ampliación no es de reciente edificación. Adicionalmente, la persona que atendió la diligencia exhibió acta de visita de verificación en materia de construcción, realizada por personal adscrito a la Alcaldía Xochimilco. -----

Posteriormente, en un segundo reconocimiento de hechos, se constató que las actividades de construcción se encontraban terminadas y que el inmueble denunciado estaba habitado. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra ubicada en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción que se realizan en el mismo. En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 13 de septiembre de 2022, una persona quien omitió señalar el carácter en el que se presenta, manifestó que en el inmueble objeto de investigación no se llevan a cabo trabajos de construcción; asimismo, hizo de conocimiento sobre la visita de verificación realizada por personal adscrito a la Alcaldía Xochimilco. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco mediante PAOT-05-300/300-7754-2022 de fecha 30 de agosto de 2022, informar si cuenta con antecedente de documentales que acrediten la legalidad de los trabajos constructivos que se realizan en el predio de referencia. En respuesta, mediante oficio XOCH13-DML-1529-2022 de fecha 24 de octubre de 2022, la Dirección de Manifestaciones, Licencias y Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que no cuenta con antecedente alguno para el predio en mención. -----

Posteriormente, mediante PAOT-05-300/300-279-2023 de fecha 16 de enero de 2023, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar si guarda algún procedimiento administrativo para el inmueble de investigación y, de ser el caso remitir copia de la resolución administrativa dictada al efecto. Asimismo, informar el resultado de las acciones de verificación que se practiquen; sin que al momento de emisión de la presente resolución administrativa se cuente con respuesta. -----

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-7843-2022 de fecha 30 de agosto de 2022, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el inmueble objeto de investigación, se encuentra catalogada, colinda o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección, o si se emitió el Dictamen Técnico para realizar actividades de intervención. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2705/2022 de fecha 09 de septiembre de 2022 informo que el predio de referencia se localiza en Área de Conservación



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4400-SOT-1174

Patrimonial, y Zona de Monumentos Históricos "Perímetro Único" indicada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación. Adicionalmente, informo que en los archivos de esa Dirección no se registran antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o Visto Bueno relacionados con actividades constructivas realizadas en el sitio. -----

Asimismo, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia mediante oficio PAOT-05-300/300-8016-2022 de fecha 05 de septiembre de 2022, informar si el inmueble objeto de investigación se encuentra catalogado por parte de dicha Dirección y si emitió autorización para llevar a cabo los trabajos de construcción; sin que al momento de emisión de la presente resolución administrativa se cuente con respuesta. -----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente de mérito, se desprende que la ampliación en la azotea del inmueble objeto de denuncia, no contó con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que contraviene los artículos 28 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, atender lo solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-7754-2022 de fecha 30 de agosto de 2022. -----

Asimismo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de conservación patrimonial, imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho procedan, así como informar el resultado de la misma; a fin de salvaguardar el cumplimiento de la normativa aplicable en materia de desarrollo urbano. -----

Del mismo modo, corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia informar lo solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-8016-2022 de fecha 05 de septiembre de 2022, respecto a informar si emitió autorización para realizar actividades de intervención en el inmueble de mérito, en caso de no contar con la documentación requerida instrumentar acciones de inspección de las obras que se realizan en dicho inmueble. -----

Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, 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 inmueble ubicado en Calle Pedro Ramírez del Castillo número 32, Colonia San Pedro, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la alcaldía le aplica la zonificación HC/2/25/R (Habitacional con Comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad Restringida(500): una vivienda cada



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4400-SOT-1174

500.0 m2 o 1,000 m2 de terreno o lo que indique el Programa correspondiente), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco. -----

Asimismo, se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial, así como dentro del Polígono de Zona de Monumentos Históricos en las Alcaldías Xochimilco, Tláhuac y Milpa Alta, Perímetro Único, por lo que para cualquier intervención deberá contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como aviso de intervención, dictamen u opinión técnica según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el interior del predio denunciado, un inmueble preexistente conformado por dos niveles, sin constatar la ejecución de trabajos constructivos de ningún tipo ni percibir emisiones sonoras provenientes de alguna actividad constructiva realizada al interior del inmueble. No obstante al interior, se observaron diversas herramientas y materiales, mismos que corresponden a trabajos de obra menor; en la azotea del segundo nivel se observó un cuerpo constructivo en obra negra, donde en ciertas secciones de acero de sus elementos constructivos se observa daños por intemperie, toda vez que dicha ampliación no es de reciente edificación. Adicionalmente, la persona que atendió la diligencia exhibió acta de visita de verificación en materia de construcción, realizada por personal adscrito a la Alcaldía Xochimilco. -----

Posteriormente, en un segundo reconocimiento de hechos, se constató que las actividades de construcción se encontraban terminadas y que el inmueble denunciado estaba habitado. -----

3. La ampliación en la azotea del inmueble objeto de denuncia, no contó con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que contraviene los artículos 28 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, atender lo solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-7754-2022 de fecha 30 de agosto de 2022. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de conservación patrimonial, imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho procedan, así como informar el resultado de la misma; a fin de salvaguardar el cumplimiento de la normativa aplicable en materia de desarrollo urbano. -----
6. Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia informar lo solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-8016-2022 de fecha 05 de septiembre de 2022, respecto a informar si emitió autorización para realizar actividades de intervención en el inmueble de mérito, en caso de no contar con la documentación requerida instrumentar acciones de inspección de las obras que se realizan en dicho inmueble. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4400-SOT-1174

7. No se constataron emisiones de ruido provenientes de actividades constructivas, toda vez que de lo constatado durante los reconocimientos de hechos, las actividades constructivas realizadas en el sitio, se encuentran concluidas. -----

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, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y al Instituto Nacional de Antropología e Historia, 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/MT/JMC