



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **28 SEP 2022** .....

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2022-74-SOT-19**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: .....

**ANTECEDENTES**

Con fecha 03 de enero 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de conservación patrimonial, construcción y ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera), por los trabajos de obra que se realizan en calle Progreso número 172, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de enero de 2022. ....

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 conservación patrimonial, construcción y ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera), como es: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-018-AMBT-2009, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las personas que lleven a cabo obras de construcción y/o demolición en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) para prevenir las emisiones atmosféricas de partículas PM<sub>10</sub> y menores. ....

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

- 1. **En materia de conservación patrimonial.**



**Expediente: PAOT-2022-74-SOT-19**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo**, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno). -----

Asimismo, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 07 de abril y 03 de mayo de 2022, se hizo constar mediante actas circunstanciadas que en el lugar objeto de investigación, se constató un inmueble preexistente de dos niveles, que cuenta con varios locales comerciales en planta baja y estacionamiento hacia la calle Progreso, en los que se realizaron trabajos recientes de remodelación; asimismo, se observaron trabajos de remodelación en ejecución al interior de los locales comerciales ubicados en la colindancia oeste, sobre calle Progreso, y al interior del inmueble con acceso sobre calle Prosperidad. -----

Al respecto, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director responsable de la obra objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 19 de abril de 2022 ante esta Procuraduría, una persona que se ostentó como copropietario y representante legal del inmueble investigado, manifestó entre otros hechos que para los trabajos realizados no tramitó el Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial. -----

Adicionalmente, 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 (SEDUVI), informar si para el predio objeto de denuncia emitió dictamen técnico u opinión técnica para llevar a cabo actividades de intervención y/o construcción. En respuesta, esa Dirección informó que el inmueble de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial, y que no cuenta con antecedentes de emisión de Registro de Intervenciones Menores, Dictamen Técnico u Opinión Técnica relacionada con las actividades que se realizan en el inmueble en denuncia. -----

Por otra parte, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un análisis multitemporal con la herramienta de Google Maps, del cual se desprende que **desde octubre de 2008 hasta marzo de 2020**, el predio investigado contaba con locales comerciales localizados en la colindancia oeste; mientras que en la evidencia fotográfica obtenida durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en **abril y mayo de 2022**, se advierte que se realizó la apertura de vanos en la planta baja del inmueble, que ahora cuenta con diversos locales con acceso sobre calle Progreso, así como la colocación de marquesinas; tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-74-SOT-19**



Fuente: Google Maps 2008-2020



Fuente: Reconocimiento de Hechos por PAOT  
Abril 2022



Fuente: Reconocimiento de Hechos por PAOT Mayo 2022

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por los trabajos que se realizan en el predio en denuncia, por tratarse de un inmueble localizado dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial; e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de ese Instituto, informó que el 15 de julio de 2022, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano. -----

De lo antes expuesto, se concluye que el inmueble ubicado en calle Progreso número 172, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo, se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial, y no cuenta con Dictamen Técnico de la SEDUVI en materia de conservación patrimonial, para los trabajos de modificación. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación administrativa relacionado con el inmueble objeto de denuncia, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa, e imponer las sanciones procedentes; enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

*[Handwritten signature]*



## 2. En materia de construcción.

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se establece que para construir, ampliar, reparar o **modificar una obra**, 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. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en fechas 07 de abril y 03 de mayo de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa constató un inmueble preexistente de dos niveles, el cual cuenta con varios locales comerciales en planta baja y estacionamiento hacia la calle Progreso. Se observaron trabajos de remodelación en ejecución para habilitar una tienda de autoservicio en los locales de la colindancia oeste, en los cuales se constató la presencia de trabajadores, herramientas y material para construcción. En los locales 1, 2 y 3, no se constataron trabajos constructivos en ejecución; sin embargo, se observaron remodelaciones recientes en los acabados. Desde el acceso ubicado sobre calle Prosperidad, por un cristal de la puerta principal se observaron trabajos de remodelación en ejecución al interior, así como trabajadores, materiales para construcción y herramientas. No se observó letrero o aviso con información de la obra, pero en la fachada de los locales comerciales se observó una lona con información sobre la renta de locales y oficinas. -----

Por otra parte, en el escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 19 de abril de 2022; el particular manifestó entre otros hechos, que los trabajos constructivos concluyeron en febrero de 2022 y aportó, entre otras documentales, copia simple de un Aviso de Ejecución de Obras del artículo 62 del Reglamento de Construcciones, ingresado ante la Alcaldía Miguel Hidalgo en fecha 2 de diciembre de 2021, para trabajos de mantenimiento y/o reparaciones, a realizarse en un periodo de 60 días, consistentes en: -----

- 182 m<sup>2</sup> Mantenimiento a ventanería y cancelería.
- 40 m<sup>2</sup> de renovación de baños y cancelerías.
- 400 m<sup>2</sup> de cambio de pisos cerámicos.
- 1800 m<sup>2</sup> de pintura en general en exteriores y fachada.
- Mantenimiento a fachadas y sello de filtraciones en general.
- Mantenimiento general sin modificación de Estructura o elementos estructurales.

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el inmueble objeto de denuncia cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción, de Licencia de Construcción Especial y/o de Aviso de Obras que no requieren Manifestación de Construcción. En respuesta, la Subdirección de Licencias adscrita a esa Dirección Ejecutiva, informó que no localizó registro o antecedente alguno para el predio en comento. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (remodelación), por los trabajos de obra que se realizan en el predio objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. En respuesta, la Subdirección de Órdenes de Verificación adscrita a esa Dirección Ejecutiva, informó que ejecutó visita de verificación en fecha 30 de diciembre de 2021, con número de expediente **1193/2021/OB**. -----



**Expediente: PAOT-2022-74-SOT-19**

Ahora bien, derivado del análisis de las documentales aportadas por el particular, se advierte el Aviso de Ejecución de obras del artículo 62 del Reglamento de Construcciones, con sello de recepción de fecha 02 de diciembre de 2021, en el que el particular manifestó que se llevarían a cabo trabajos de obra menor, consistentes en cambio de pisos, pintura y mantenimiento en general, **sin modificar la estructura del inmueble en investigación**, durante un periodo de 60 días; sin embargo, derivado del análisis multitemporal y con base en la evidencia fotográfica obtenida durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría, se desprende que **los trabajos constructivos realizados no corresponden con lo manifestado en el citado Aviso**, pues se realizó la apertura de 6 vanos para habilitar locales comerciales, **modificando la fachada del inmueble**, aunado a que los trabajos continuaron durante abril y mayo de 2022; es decir, con posterioridad al periodo de tiempo manifestado. -----

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos constructivos de modificación y remodelación, consistentes en la apertura de vanos, colocación de marquesinas y habilitación de locales comerciales, que se realizan en el predio ubicado en calle Progreso número 172, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo, no cuentan con registro de manifestación de construcción, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, concluir conforme a derecho el procedimiento con número de **expediente 1193/2021/OB**, e imponer las sanciones procedentes; valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa y enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

### 3. En materia ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera).

Derivado del reconocimiento de hechos realizado en fecha 07 de abril de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que al exterior del predio se realizaban actividades de limpieza del polvo (partículas) generado por los trabajos constructivos en ejecución; adicionalmente, se constató ruido generado por los trabajos constructivos. -----

Asimismo, en fecha 10 de mayo de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, donde se hizo constar mediante acta circunstanciada que, en la esquina del inmueble ubicado en la calle Progreso número 172 y Prosperidad, lugar donde se percibieron las mayores emisiones sonoras generadas por los trabajos constructivos, se realizó una medición de ruido en punto de referencia. -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría elaboró un estudio de emisiones sonoras, en el que se determinó que el inmueble con actividades constructivas constituye una fuente emisora, que en las condiciones de operación presentes durante la visita generaba un nivel sonoro de 61.98 dB (A), por lo que no excede el límite máximo permisible de emisiones sonoras de 65 dB (A) para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, que establece la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

De lo antes expuesto, se concluye que las actividades constructivas que se realizan en el predio ubicado en calle Progreso número 172, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo, generan emisiones sonoras, las cuales no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013; no obstante, se constató la emisión de polvos generados por los trabajos de obra. -----



Cabe señalar que el 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, 85 fracción X y 89 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 Progreso número 172, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno). -----

Asimismo, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el lugar objeto de investigación se observó un inmueble preexistente de dos niveles, que cuenta con varios locales comerciales en planta baja y estacionamiento hacia la calle Progreso. Se observaron trabajos de remodelación en ejecución para habilitar una tienda de autoservicio en los locales de la colindancia oeste y al interior del inmueble con acceso sobre calle Prosperidad, constatando la presencia de trabajadores, herramientas y material para construcción; sin observar letrero con información de la obra. -----
3. Derivado de un análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa con las imágenes de Google Maps, se advierte que en el inmueble investigado se realizaron trabajos constructivos de modificación, consistentes en la apertura de vanos en la planta baja del inmueble para habilitar locales comerciales. así como la colocación de marquesinas. -----
4. El predio objeto de denuncia no cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, para los trabajos de modificación que se ejecutan. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación administrativa relacionado con el inmueble objeto de denuncia, valorando en su procedimiento el contenido de la presente resolución administrativa, e imponer las sanciones procedentes; enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----
6. Los trabajos constructivos de modificación, no cuentan con registro de manifestación de construcción, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ---



**Expediente: PAOT-2022-74-SOT-19**

7. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, concluir conforme a derecho el procedimiento con número de **expediente 1193/2021/OB**, e imponer las sanciones procedentes; valorando en su procedimiento el contenido de la presente resolución administrativa y enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----
  
8. Derivado del estudio de emisiones sonoras elaborado por esta Subprocuraduría, se determinó que las actividades constructivas que se realizan en el predio objeto de investigación generan emisiones sonoras que no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013; no obstante, se constató la emisión de polvos generados por los trabajos de obra.-----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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/ACH/SEBC