



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 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-2021-6121-SOT-1335**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ---

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de noviembre de 2021, 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 (obra nueva) y ambiental (ruido y emisiones a la atmósfera), por los trabajos de obra que se realizan en calle Zafiro número 89, colonia Estrella, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de diciembre de 2021. ---

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, así como las solicitudes de información a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, 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 construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y emisiones a la atmósfera), como es: la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como 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 el entonces Distrito Federal **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 PM₁₀ y menores. ---

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

1. En materia de construcción (obra nueva).

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para **construir y/o ampliar**, 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. ---

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 15 de agosto de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se observó un inmueble preexistente de dos niveles en el que se realizaron trabajos recientes de remodelación en



Expediente: PAOT-2021-6121-SOT-1335

la fachada. Durante la visita no se constataron trabajos constructivos en ejecución, material o herramienta, ni se observaron trabajadores de obra. -----

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 ante esta Procuraduría en fecha 25 de agosto de 2022, una persona que se ostentó como propietario del inmueble investigado, manifestó que no ha llevado a cabo ningún tipo de construcción ni modificación, toda vez que adquirió la propiedad recientemente. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si para el predio objeto de denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción. En respuesta, la Subdirección de Licencias e Infraestructura Urbana adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó Registro de Manifestación de Construcción en sus distintas modalidades, ni Licencia de Construcción Especial; sin embargo, aportó copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1647/2019, de fecha 20 de noviembre de 2019. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió algún Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, donde se acrediten niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, envió copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13786-151CAFE19, de fecha 03 de abril de 2019, que certifica que al predio investigado le aplica la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie del terreno).-----

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 junio de 2019 hasta marzo de 2021**, el inmueble investigado contaba con dos niveles y un cuarto en la azotea; mientras que en la evidencia fotográfica obtenida durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en **agosto de 2022**, se advierte que se realizaron trabajos de remodelación recientes, consistentes en aplicación de pintura en los muros exteriores, colocación de aplanados, cambio de mosaico en la barda perimetral y cambio de cancelería en las ventanas y balcón, aunado a que ya no cuenta con el cuarto de tabique y techo de lámina que se encontraba en la azotea; tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Fuente: Google Maps. Junio 2019



Fuente: Google Maps. Marzo 2021



Fuente Reconocimiento de Hechos
PAOT agosto 2022



Expediente: PAOT-2021-6121-SOT-1335

En conclusión, los trabajos de remodelación y demolición que se realizaron en el predio ubicado en calle Zafiro número 89, colonia Estrella, Alcaldía Gustavo A. Madero, no contaron con Licencia de construcción especial para demolición, en contravención con lo establecido en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, ni con Aviso de Obras que no requieren Manifestación de Construcción, en términos de lo previsto en el artículo 62 del mismo Reglamento, ante la Alcaldía Gustavo A. Madero. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y remodelación), por los trabajos que se realizaron en el predio objeto de investigación, valorando el contenido de la presente resolución administrativa, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----

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

En fecha 15 de agosto de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el predio objeto de investigación, sin constatar trabajos constructivos en ejecución; a razón de esto, no se constataron emisiones sonoras ni emisiones de partículas (polvos). -----

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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el predio ubicado en calle Zafiro número 89, colonia Estrella, Alcaldía Gustavo A. Madero, se constató un inmueble preexistente de dos niveles, en el que se realizaron trabajos recientes de remodelación. No se constataron trabajos constructivos en ejecución, ni se observó material, herramienta o trabajadores de obra y, en consecuencia, no se constataron emisiones sonoras ni emisión de partículas (polvos). -----
2. Derivado de un análisis multitemporal, realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa con las imágenes de Google Maps, se advierte que en el predio investigado se realizó la demolición del cuarto que se encontraba en la azotea, así como trabajos de remodelación. -----
3. Los trabajos de demolición no contaron con Licencia de construcción especial para demolición, en contravención con lo establecido en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; mientras que los trabajos de remodelación no contaron con Aviso de Obras que no requieren Manifestación de Construcción, en términos de lo previsto en el artículo 62 del mismo Reglamento, ante la Alcaldía Gustavo A. Madero. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y remodelación), por los trabajos que se realizaron en el predio objeto de investigación, valorando el contenido de la presente resolución administrativa, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----



Expediente: PAOT-2021-6121-SOT-1335

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 General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, 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