



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6468-SOT-1621

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 SEP. 2024.

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6468-SOT-1621, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de noviembre 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación) y ambiental (ruido por construcción y emisión de partículas a la atmósfera), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Xicoténcatl número 269, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de diciembre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones III, VIII, IX y X 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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación) y ambiental (ruido por construcción y emisión de partículas a la atmósfera), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del



Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (ampliación), ambiental (ruido por construcción y emisión de partículas a la atmósfera) y conservación patrimonial, como son: el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México y 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. -----

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

1. En materia de construcción (ampliación) y conservación patrimonial.

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

En este mismo sentido, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece 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 Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

De la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG SEDUVI), se desprende que el predio ubicado en Calle Xicoténcatl número 269, Colonia Del Carmen, Alcaldía



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6468-SOT-1621

Coyoacán, se ubica dentro del perímetro de área de conservación patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Particular número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere de dictamen técnico en materia de conservación patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un primer reconocimiento de hechos, levantando la respectiva acta circunstanciada, en el que se constató un predio delimitado por barda perimetral, al interior se encuentra desplantado un inmueble de 3 niveles al oriente del predio, la demás sección del predio aparentemente se encuentra libre de construcciones, durante la diligencia no se observan actividades de construcción ni se perciben emisiones sonoras que indiquen la realización de dichas actividades. -----

Durante un posterior reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura donde en su fachada se encuentra el número 269 así como una placa con lo siguiente: "CLINICAS DERMATOLÓGICAS RACDERMA BY DERMAARTE", en el último nivel se realizó la demolición parcial del muro oeste y se observa el armado de elementos estructurales sobre el perímetro de los muros, así como la reciente colocación de una hilada de tabiques, sin observar lona con datos de Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría 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 para el predio denunciado cuenta con visto bueno, autorización y/o dictamen técnico en materia de conservación patrimonial. Al respecto, dicha Dirección informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2724/2024, que de una búsqueda realizada en sus archivos, no cuenta con antecedentes de solicitud, ni emisión de dictamen técnico, opinión técnica o registro de intervenciones relacionado con trabajos de construcción para el predio investigado. -----

Por su parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, mediante oficio número ALC/DGGAJ/DRA/3200/2024, informó que de una búsqueda en sus archivos no cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción alguno para el predio investigado. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos, informar si cuenta con algún procedimiento en materia de construcción para el predio investigado; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----



Durante un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se observó un inmueble de 3 niveles del cual se advierte en su fachada el número 269 así como una placa con la denominación "CLÍNICAS DERMATOLÓGICAS RACDERMA BY DERMAARTE"; sin constatar trabajos constructivos. -----

De lo anteriormente señalado, se tiene que en el inmueble se realizaron intervenciones consistentes en el armado de elementos estructurales sobre el perímetro de los muros, así como la colocación de una hilada de tabiques, las no cuentan con dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México así como tampoco cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Coyoacán, por lo que incumplen con lo dispuesto en los artículos 28 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con algún procedimiento en materia de construcción para el predio investigado y en caso de haber emitido resolución administrativa, proporcionar copia de la misma; en caso de no contar con dicha información valorar la ejecución de visita de verificación en materia de construcción así como la imposición de medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Corresponde a Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar si cuenta con algún procedimiento en materia de desarrollo urbano por cuanto hace a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, para el predio investigado y en caso de haber emitido resolución administrativa, proporcionar copia de la misma; en caso de no contar con dicha información valorar la ejecución de visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial así como la imposición de medidas cautelares y sanciones procedentes. -----

2. **materia ambiental (ruido por construcción y emisión de partículas a la atmósfera).**

El artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido y vibraciones que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. Así mismo, el referido artículo en comento dispone que **los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido.** -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6468-SOT-1621

Adicionalmente, 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), de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A) y para el punto de denuncia de 60dB(A) para el horario de las 20:00 horas a las 06:00 horas. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un primer reconocimiento de hechos, levantando la respectiva acta circunstanciada, en el que se constató un predio delimitado por barda perimetral, al interior se encuentra desplantado un inmueble de 3 niveles al oriente del predio, la demás sección del predio aparentemente se encuentra libre de construcciones, durante la diligencia no se observan actividades de construcción, no se perciben emisiones sonoras ni emisión de partículas a la atmósfera que indiquen la realización de dichas actividades. -----

Durante un posterior reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura donde en su fachada se encuentra el número 269 así como una placa con lo siguiente: "CLINICAS DERMATOLÓGICAS RACDERMA BY DERMAARTE", en el último nivel observa el armado de elementos estructurales sobre el perímetro de los muros, así como la reciente colocación de una hilada de tabiques, se percibieron emisiones sonoras relacionadas a golpeteos así como voces en el último nivel sin observar emisión de partículas a la atmósfera. -----

Durante un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se observó un inmueble de 3 niveles del cual se advierte en su fachada el número 269 así como una placa con la denominación "CLÍNICAS DERMATOLOGICAS RACDERMA BY DERMAARTE"; sin constatar trabajos constructivos, emisiones sonoras ni emisiones de partículas a la atmósfera. -----

En conclusión, durante uno de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta subprocuraduría se percibieron emisiones sonoras relacionadas a golpeteos así como voces en el último nivel; sin embargo durante posteriores reconocimientos de hechos no se constató la emisión de ruido ni partículas a la atmósfera. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. Durante un primer reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de construcción ni se percibieron emisiones sonoras que indiquen la realización de dichas actividades; durante un posterior reconocimiento de hechos se constató que en el último nivel se realizó la demolición parcial del muro oeste y se observó el armado de elementos estructurales sobre el perímetro de los muros, así como la reciente colocación de una hilada de tabiques, sin observar lona con datos de Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción. -----
2. En el inmueble realizaron intervenciones consistentes en el armado de elementos estructurales sobre el perímetro de los muros, así como la colocación de una hilada de tabiques, las no cuentan con dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México así como tampoco cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Coyoacán, por lo que incumplen con lo dispuesto en los artículos 28 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
3. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con algún procedimiento en materia de construcción para el predio investigado y en caso de haber emitido resolución administrativa, proporcionar copia de la misma; en caso de no contar con dicha información valorar la ejecución de visita de verificación en materia de construcción así como la imposición de medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----
4. Corresponde a Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar si cuenta con algún procedimiento en materia de desarrollo urbano por cuanto hace a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, para el predio investigado y en caso de haber emitido resolución administrativa, proporcionar copia de la misma; en caso de no contar con dicha información valorar la ejecución de visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación



referente a las Áreas de Conservación Patrimonial así como la imposición de medidas cautelares y sanciones procedentes. -----

5. Durante uno de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta subprocuraduría se percibieron emisiones sonoras relacionadas a golpeteos así como voces en el último nivel; sin embargo durante posteriores reconocimientos de hechos no se constató la emisión de ruido ni partículas a la atmósfera. -----

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 Alcaldía Coyoacán y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.-----

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/WPB/PRVE