



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-759-SOT-154

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 OCT 2023**

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-2022-759-SOT-154, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de febrero 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 construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido), por los trabajos de obra que se realizan en calle Norte 94 número 4724 Bis, colonia Nueva Tenochtitlán, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de febrero de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y 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, VII, 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 (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido), 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 la Ciudad de México 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). -----

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



Expediente: PAOT-2022-759-SOT-154

1. En materia de construcción (demolición y obra nueva).

El artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Alcaldía para, entre otros aspectos, **demoler una obra o instalación**. -----

Asimismo, el artículo 47 del Reglamento citado en el párrafo que antecede, dispone 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. -----

En fecha 17 de mayo de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, donde se constató un inmueble de tres niveles, de los cuales el segundo y tercer nivel se encontraban en proceso de construcción, sin constatar actividades de construcción en ejecución, ni trabajadores al interior. -----

Durante la diligencia referida en el párrafo que antecede, se notificó el oficio dirigido 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 recibido vía electrónica en esta Subprocuraduría en fecha 23 de mayo de 2022, una persona que se ostentó como encargado del inmueble investigado, manifestó entre otros hechos que los trabajos de demolición, construcción y reforzamiento se realizaron en 2019 con financiamiento del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, y que solicitó a ese Instituto un crédito complementario para continuar con el proceso de obra, demolición parcial, construcción de una escalera, levantamiento de pretil, área de lavaderos y tinaco. Asimismo, aportó copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Constancia de Inscripción **CI-2019-218245**, de fecha 27 de junio de 2019, para trabajos del Programa de Mejoramiento de Vivienda, con vigencia del 08 de julio al 12 de octubre de 2019. -----
2. Planos de levantamiento de la construcción preexistente y planos del diseño de la mejora. -----
3. Hoja de acreditación de crédito complementario. -----
4. Evidencia fotográfica de la instalación eléctrica. -----
5. Bitácora de obra, en la que se asentaron los trabajos realizados en el inmueble investigado, consistentes en: excavación para cisterna de concreto armado, reforzamiento estructural de muros, demolición de losa del último nivel, demolición de escalera, construcción de losa, entre otros. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si para el inmueble objeto de denuncia cuenta con antecedente de licencia de construcción especial para demolición y registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Subdirección de Licencias e Infraestructura Urbana adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó antecedente de Registro de Manifestación de Construcción en sus distintas modalidades, Licencia de Construcción Especial, Aviso de Terminación de Obra ni Registro de Obra Ejecutada. -----

Cabe mencionar que, derivado de las documentales aportadas por el particular, se solicitó al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), informar si tiene a su cargo un proyecto constructivo de mejoramiento de -----



Expediente: PAOT-2022-759-SOT-154

vivienda en el inmueble investigado y, de ser el caso, si cuenta con Constancia para un crédito complementario. En respuesta, la Coordinación de Mejoramiento de Vivienda de ese Instituto, informó que otorgó un financiamiento con número de folio MV-I-PA-050861-20-021-0143, en la modalidad de Mejoramiento de Vivienda. Asimismo, comunicó que autorizó un crédito complementario para acabados básicos, y anexó copia simple de los siguientes documentos: -----

1. Constancia de Inscripción CI-2019-218245, de fecha 27 de junio de 2019. -----
2. Constancia de Inscripción CC-2022-218245, de fecha 27 de junio de 2022, para trabajos complementarios de obra y/o acabados básicos, con vigencia del 27 de junio al 27 de septiembre de 2022. -----
3. Planos de levantamiento de la construcción preexistente y planos del diseño de la mejora: arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), estructurales, de acabados, y de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas. -----

Posteriormente, en fecha 13 de septiembre de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, constatando que los niveles 2 y 3 del inmueble no cuentan con aplanados ni cancelería; asimismo, se observó que no se han concluido los trabajos de modificación de la fachada. Durante la diligencia no se constataron trabajos constructivos recientes o en ejecución. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **desde agosto de 2019**, el inmueble investigado contaba con 3 niveles, un acceso peatonal y dos ventanas en planta baja, y en los dos niveles restantes solo contaba con ventanas. Para **octubre de 2021**, se observa que en el inmueble se realizaron trabajos de modificación, consistentes en la demolición parcial de la fachada para la construcción de balcones, así como el desmantelamiento de herrería. Finalmente, para **septiembre de 2023**, en la evidencia fotográfica obtenida durante el reconocimiento de hechos realizado por esta Entidad, se advierte que en la planta baja se llevó a cabo la apertura de dos vanos para habilitar accesos peatonales; no obstante, no se advierte avance de los trabajos de modificación realizados en los dos niveles restantes; tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Fuente: Google Maps
Agosto 2019-Octubre 2021



Fuente: Reconocimiento de Hechos
realizado por PAOT. 13 de septiembre 2023



Expediente: PAOT-2022-759-SOT-154

En este orden de ideas, es importante mencionar que derivado de la revisión de las documentales aportadas por el particular y por el INVI, se advierte que los trabajos contemplados dentro del proyecto de mejoramiento son de modificación y reforzamiento estructural, incluyendo una excavación para cisterna de concreto armado, demolición de la losa del último nivel y de una escalera, así como la construcción de una losa. -----

Por otra parte, si bien el crédito complementario autorizado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México para la ejecución de las obras expiró el pasado 27 de septiembre de 2022, lo cierto es que durante el último reconocimiento de hechos no se constataron trabajos constructivos en proceso, ni se advierten trabajos adicionales a los informados por el INVI; por lo que previo a que se reanuden los trabajos constructivos en el predio investigado, se deberá obtener una nueva Constancia de Inscripción por parte de ese Instituto, o en su caso, tramitar los permisos correspondientes ante la Alcaldía Gustavo A. Madero. -----

Asimismo, de conformidad con la fracción I del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, las obras a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México no requieren tramitar Registro de Manifestación de Construcción. -----

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de demolición y modificación que se realizaron en el predio ubicado en calle Norte 94 número 4724 Bis, colonia Nueva Tenochtitlán, Alcaldía Gustavo A. Madero, contaron con financiamiento del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, conforme a las Constancias de Inscripción CI-2019-218245 y CI-2022-218245, de fechas 27 de junio de 2019 y 27 de junio de 2022, respectivamente, para trabajos del Programa de Mejoramiento de Vivienda. -----

2. En materia ambiental (ruido).

En fecha 17 de mayo de 2022, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, para realizar un Estudio de Emisiones Sonoras. No obstante, no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble. -----

Adicionalmente, en fecha 09 de agosto de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó otro reconocimiento de hechos, donde se hizo constar mediante acta circunstanciada que frente al acceso al predio objeto de investigación, se percibieron con mayor intensidad emisiones sonoras generadas por trabajos de corte de metal, por lo que se realizó una medición de ruido en punto de referencia. -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Entidad elaboró un Estudio de Emisiones Sonoras, en el que se determinó que los trabajos constructivos que se realizaban en el inmueble objeto de denuncia constituyen una fuente emisora, que en las condiciones de operación presentes durante la visita, generaban un nivel sonoro de 63.95 dB (A), el cual **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. -----

Posteriormente, en fecha 13 de septiembre de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro reconocimiento de hechos en el inmueble motivo de denuncia; sin constatar emisiones sonoras generadas por trabajos constructivos. -----



Expediente: PAOT-2022-759-SOT-154

De lo antes expuesto, se concluye que las actividades constructivas que se realizaron en el predio ubicado en calle Norte 94 número 4724 Bis, colonia Nueva Tenochtitlán, Alcaldía Gustavo A. Madero, generaban emisiones sonoras, las cuales no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

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. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el predio ubicado en calle Norte 94 número 4724 Bis, colonia Nueva Tenochtitlán, Alcaldía Gustavo A. Madero, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles, en el que se realizaron trabajos de modificación de la fachada, observando que se encontraban inconclusos. Durante las diligencias no se constataron trabajos de demolición ni de obra nueva. -----
2. El inmueble investigado contó con financiamiento del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, mediante las Constancias de Inscripción CI-2019-2182-45 y CC-2022-218245, de fechas 27 de junio de 2019 y 27 de junio de 2022. -----
3. Derivado de la revisión a las documentales aportadas por el particular y por el INVI, se advierte que los trabajos contemplados dentro del proyecto de mejoramiento son de modificación y reforzamiento estructural, incluyendo una excavación para cisterna de concreto armado, demolición de la losa del último nivel y de una escalera, así como la construcción de una losa. -----
4. Previo a que se reanuden los trabajos constructivos en el predio investigado, se deberá obtener una nueva Constancia de Inscripción emitida por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, o en su caso, tramitar los permisos correspondientes ante la Alcaldía Gustavo A. Madero. -----
5. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 09 de agosto de 2022, se constataron emisiones sonoras generadas por trabajos de corte de metal, por lo que se realizó una medición de ruido en punto de referencia. -----
6. Derivado del estudio de emisiones sonoras elaborado por esta Subprocuraduría, se determinó que las actividades constructivas que se realizaron en el inmueble objeto de investigación, generaban emisiones sonoras que no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-759-SOT-154

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. -----

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/XCZ