EXPEDIENTE: PAOT-2024-AO-73-SOT-60

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 13 DIC 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, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2024-AO-73-SOT-60, relacionado con la investigación de oficio llevada a cabo por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 13 de agosto de 2024, la entonces Titular de esta Procuraduría instruyó a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido), por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en Calle Kopoma Lote 9, Manzana 73-Bis, Colonia Pedregal de San Nicolás 4ª Sección, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 074-881-09, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 02 de septiembre de 2024. ----------

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV Bis, V, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento.----------

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, así como la Ley Ambiental, y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México. ----------

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

1.-En materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido).

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. ----------

Asimismo, el artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ---

Por cuanto hace a la materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. ---------

Asimismo, con el artículo 57, fracción IV, del Reglamento referido, establece que para llevar a cabo trabajos de demolición, se deberá contar con la Licencia de Construcción Especial correspondiente, tramitada ante la Alcaldía. ----------

En relación a la generación de ruido, le comunico que, de conformidad con la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece el artículo 189 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 214 de la Ley en comento, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones, gases, olores y vapores, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México.

Adicionalmente, 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. ----------

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Plan Baja, 3 niveles máximos, 30 % mínimo de área libre, densidad baja una vivienda cada 100.00 m² de terreno). ----------

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por una barda perimetral y zaguán en el cual se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil con giro de taller mecánico, sin advertir indicios de construcción al interior del predio y sin percibir emisiones sonoras provenientes del interior, constatando únicamente una lona con información referente al desarrollo de un proyecto constructivo en dicho predio. ----------

A efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 18 de noviembre de 2024, realizó la consulta a la página electrónica https://www.ourkisa.mx/desarrollos/kopoma, plataforma, relacionada a la oferta de proyectos de vivienda en distintas partes de la Ciudad de México ofrecida por la constructora denominada "Ourkisa", a través de la cual se constató que en el investigado se pretende llevar a cabo un proyecto de vivienda en 5 niveles de altura, consistente en 22 viviendas de 2 dormitorios y 10 viviendas de 2 dormitorios con 1 estudio.

Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

A mayor abundamiento, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se pretenden ejecutar, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta por parte de los responsables. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Subdirección de Permisos, Manifestación y Licencias de la Alcaldía Tlalpan informó mediante los oficios números DGODU/DDU/SPML/0024/2024 y DGODU/DDU/SPML/0257/2024 que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio investigado. ----------

Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Subdirección de Ventanilla Única de dicha Alcaldía, informó mediante el oficio número AT/DCESAC/VUT/0127/2024 que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio investigado. ----------

En conclusión, de la información que obra en el expediente al rubro citado y conforme a lo constatado en los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se realizan trabajos de construcción en el predio investigado ni se perciben emisiones sonoras provenientes del interior, así como tampoco cuenta con trámites recientes para la ejecución de algún proyecto constructivo. ----------

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, 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. ----------

EXPEDIENTE: PAOT-2024-AO-73-SOT-60

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. En los predios ubicados en Calle Kopoma Lote 9, Manzana 73-Bis, Colonia Pedregal de San Nicolás 4ª Sección, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 074-881-09, no se constataron actividades constructivas, ni se cuenta con tramites vigentes para la ejecución de algún proyecto constructivo. ----------

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. ----------

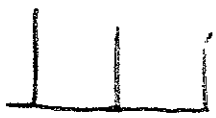
En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. ----------

Así lo proveyó y firma el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Encargado de Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. --



WPB/JHP