



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

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8135-SOT-2308  
Y ACUMULADO PAOT-2024-8278-SOT-2359**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **26 AGO 2025** .-----

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 fracciones III y VI, 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-2024-8135-SOT-2308 y acumulado PAOT-2024-8278-SOT-2359, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

**ANTECEDENTES**

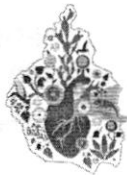
En fechas 02 y 10 de diciembre de 2024, dos personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de construcción y ambiental (ruido), por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en calle Rincón del Convento número 74, colonia Bosque Residencial del Sur, Alcaldía Xochimilco, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 13 de diciembre de 2024 y 07 de enero de 2025.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, 15 BIS 4, fracciones II, V, VIII, 25 fracciones I, III, IV, 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 y ambiental (ruido), como lo es: el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-

①



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8135-SOT-2308  
Y ACUMULADO PAOT-2024-8278-SOT-2359

005-AMBT-2013, instrumentos vigentes al momento de la substanciación de la denuncia para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco. -

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

**1.- En materia de construcción.**

Sobre la materia, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el artículo 47 menciona que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, **previo a construir**, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente; mientras que el artículo 48 del mismo Reglamento establece que para registrar la manifestación de construcción de una obra, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad de cumplir con el citado Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Asimismo, el artículo 62 del citado Reglamento, dentro de la fracción II prevé que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial las obras de reparación de acabados y reparación de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma. -----

Del mismo modo, el artículo 76 del citado Reglamento refiere que las **alturas** de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley. -----

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de mayo de 2005, así como el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SPOTMET) (<http://ciudadmex.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), al predio ubicado en calle Rincón del Convento número 74, colonia Bosque Residencial del Sur, Alcaldía Xochimilco, le corresponde la zonificación **H 2/40/R(500)** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% de mínimo de área libre, Densidad: Restringida, una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> de terreno). -----

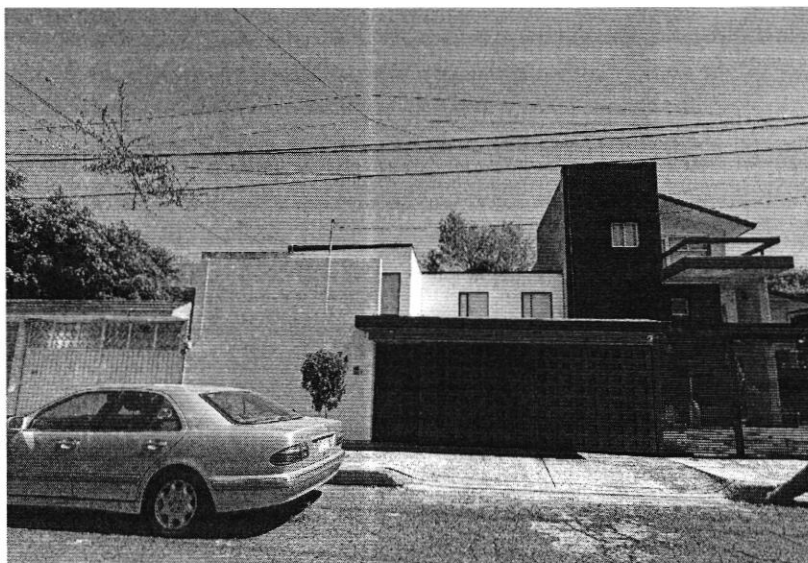


**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
 SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**CIUDAD DE MÉXICO**  
 CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8135-SOT-2308  
 Y ACUMULADO PAOT-2024-8278-SOT-2359**

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del sitio motivo de denuncia, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un inmueble de dos niveles de construcción, el cual cuenta con acceso peatonal y vehicular. Desde vía pública, no se observaron trabajos recientes de construcción (modificación y/o ampliación), no obstante se observó que recientemente se realizó el cambio de pintura de la fachada exterior, como se muestra a continuación:-----

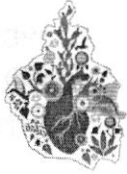


Reconocimiento de hechos realizado por personal PAOT

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-12595-2024, dirigido al representante legal, propietario, poseedor, responsable, encargado y/o director responsable de la obra, mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se resuelve, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de los trabajos que realiza. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como poseedor del inmueble objeto de denuncia, ingresó escrito ante esta Procuraduría en el que mencionó que ejecutó diversos trabajos, sin presentar la documental que acreditara su legalidad, dichos trabajos se enlistan a continuación: -----

- Reforzamiento del portón de acceso y adecuación de sistema automático. -----



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

**CIUDAD DE MÉXICO**  
 CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8135-SOT-2308  
 Y ACUMULADO PAOT-2024-8278-SOT-2359**

- Cancelación de una ventana decorativa de la barda de fachada. -----
- Pintura de barda de fachada. -----
- Impermeabilización de marquesina. -----

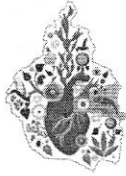
A efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, informara si cuenta con antecedente de trámite y/o documentación que acredite la legalidad de los trabajos que de acuerdo a lo denunciado, se realizaban en el predio de interés, en caso contrario, diera vista a la entonces Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que realizara la visita de verificación correspondiente, de ser el caso, impusiera las medidas y/o sanciones procedentes. -----

Al respecto, mediante oficio XOCH13-DML-269-2025, la Dirección de Manifestaciones, Licencias y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, informó que después de una búsqueda en sus archivos **no localizó** antecedente de trámite que acredite la legalidad de los trabajos constructivos que se ejecutan en el predio de interés; por lo que, mediante oficio XOCH13-DGO-0182-2025, solicitó al área correspondiente la verificación al inmueble de interés. -----

Del mismo modo, se solicitó a la otrora Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realizara las acciones de verificación en materia de construcción en el sitio objeto de denuncia, a efecto de dar cumplimiento al Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, en caso contrario, impusiera las medidas precautorias y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

Al respecto, mediante oficio XOCH13-DIJ/1203/2025, la Dirección Jurídica de la Alcaldía Xochimilco, informó que derivada de una búsqueda en sus archivos, se localizaron dos procedimientos administrativos de verificación en materia de construcción, instaurados bajo los números de expedientes **O-160084-2025** y **O-160145-2025**, de los cuales se ejecutaron visitas en fechas 10 de febrero y 03 de marzo del presente año. Posteriormente, mediante oficio XOCH13-SVR-0653-2025, se remitió a la Jefatura de Unidad de Calificación de Infracciones de la Alcaldía Xochimilco, las documentales correspondientes para la substanciación y calificación del procedimiento administrativo correspondiente. -----

En virtud de lo expuesto, se concluye que de las diligencias realizadas en el predio ubicado en calle Rincón del Convento número 74, colonia Bosque Residencial del Sur, Alcaldía Xochimilco, se identificaron trabajos constructivos consistentes en el reforzamiento del portón, impermeabilización,



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8135-SOT-2308  
Y ACUMULADO PAOT-2024-8278-SOT-2359

pintura en fachada, así como cancelación de una ventana, sin que para ello se haya presentado ante la Alcaldía Xochimilco el Aviso previsto en los artículos 10 fracción I y 62 último párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, como informó la Dirección de Manifestaciones, Licencias y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco.-----

Por lo que, la Dirección Jurídica de la Alcaldía Xochimilco, inició procedimiento administrativo de verificación en materia de construcción, instaurado bajo los números de expedientes **O-160084-2025** y **O-160145-2025**, mismos que se encuentran en substanciación, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, enviar a esta Entidad el resultado de dichos procedimientos de verificación administrativa, informando las medidas y/o sanciones que resultaron procedentes, así como remitir a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto sea emitida.-----

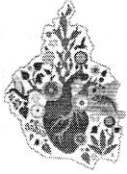
**2. En materia ambiental (ruido).**

Ahora bien, en relación a la generación de ruido, el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece 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 encuentren prohibidas las emisiones de ruido**, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México.-----

Por otra parte, la norma ambiental **NADF-005-AMBT-2013** establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles 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.-----

Asimismo, el artículo 346, fracción IV del Código Penal para la Ciudad de México establece una pena de 2 a 6 años de prisión y de 1000 a 5000 días de multa, a quien ilícitamente genere **emisiones de ruido** o vibraciones provenientes de fuentes fijas ubicadas en la Ciudad de México.-----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio de interés, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que no se percibieron



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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

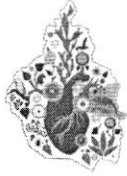
**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8135-SOT-2308  
Y ACUMULADO PAOT-2024-8278-SOT-2359**

emisiones sonoras provenientes del predio, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia. -----

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 objeto de denuncia, ubicado en calle Rincón del Convento número 74, colonia Bosque Residencial del Sur, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 25 de septiembre de 2008, le aplica la zonificación **H 2/40/R(500)** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% de mínimo de área libre, Densidad: Restringida, una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> de terreno). -----
2. De las diligencias realizadas, se identificó que se realizaron trabajos consistentes en el reforzamiento del portón, impermeabilización, pintura en fachada, así como cancelación de una ventana, sin que para ello se haya presentado ante la Alcaldía Xochimilco el Aviso previsto en los artículos 10 fracción I y 62 último párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, como informó la Dirección de Manifestaciones, Licencias y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco. -----
3. La Dirección Jurídica de la Alcaldía Xochimilco, inició procedimiento administrativo de verificación en materia de construcción, instaurado bajo los números de expedientes **O-160084-2025** y **O-160145-2025**, mismos que se encuentran en substanciación, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, enviar a esta Entidad el resultado de dichos procedimientos de verificación administrativa, informando las medidas y/o sanciones que resultaron procedentes, así como remitir a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto sea emitida. -----
4. En materia de ruido, de la diligencia realizada, no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del predio, por lo que esta Entidad no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia, actualizándose así el supuesto previsto en el



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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8135-SOT-2308  
Y ACUMULADO PAOT-2024-8278-SOT-2359**

artículo 27, fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

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 fracciones III y VI 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 Jurídico de la Alcaldía Xochimilco, 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 el D. A. H. Isauro García Pérez, Encargado del 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.-----

BGM/ACC