

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-AO-16-SOT-15

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 ENE 2026

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 y VI, 30 Bis 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 3, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2024-AO-16-SOT-15, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de marzo de 2024, la entonces Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, instruyó el inicio de investigación de oficio por parte de esta Unidad Administrativa a fin de constatar, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación) y ambiental (ruido), por los trabajos que eran ejecutados en el departamento 402 del inmueble ubicado en Insurgentes Sur número 4411, edificio 8 del Condominio RIS 1, colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan; la cual se radicó mediante Acuerdo de fecha 11 de abril de 2024.

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó a la persona responsable de los hechos denunciados 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, IV, V, VII y XIII 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 la materia de construcción (ampliación) y ambiental (ruido), como lo es: Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, instrumentos vigentes al momento de la substanciación de la denuncia en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.

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

1.- En materia de construcción (ampliación).

Sobre el tema, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, menciona que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-AO-16-SOT-15

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. -----

Al respecto, el artículo 62 del referido 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. -----

Asimismo, 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. -----

Sobre el particular, de conformidad con la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 13 de agosto de 2010, así como en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>, se tiene que al predio ubicado en Insurgentes Sur número 4411, edificio 8 del Condominio RIS 1, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación **H 6/70/MB** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre, densidad: Muy Baja, una vivienda cada 200 m² de terreno). -----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencias de las cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar que se observó un Condominio, identificando al interior el edificio 8 Ris 1, el cual cuenta con 5 niveles de construcción, así como un interphone en el acceso del mismo. Durante una de las diligencias, el personal de esta Entidad fue atendido por una persona que se ostentó como propietaria, misma que permitió el acceso al inmueble que habita, realizando un recorrido por las diferentes habitaciones que conforman el departamento, acto en el que además informó que en el sitio únicamente se ejecutaron trabajos de remodelación consistentes en el cambio de piso, los cuales ya habían concluido. Asimismo, durante la visita, no se constataron trabajos de construcción en ejecución, herramienta, ni material, como se muestra a continuación: -----

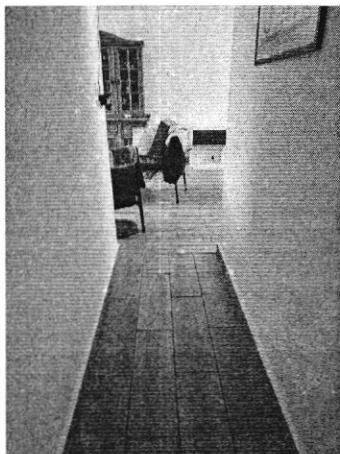
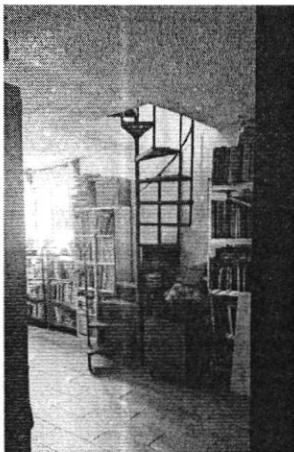
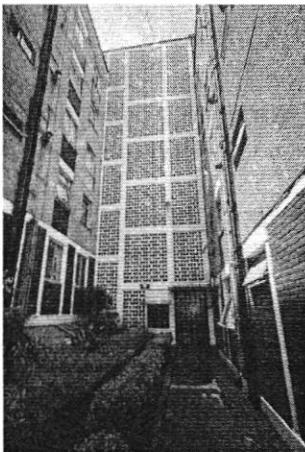


CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-AO-16-SOT-15



Reconocimiento de Hechos del departamento objeto de denuncia. FUENTE: PAOT

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-04487-2024, dirigido al representante legal, propietario, poseedor, 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 acreditará la legalidad de los trabajos que realiza.

Al respecto, dos personas que se ostentaron como propietarios del inmueble, ingresaron escrito ante esta Entidad, en el que realizaron diversas manifestaciones, entre otras, las siguientes:

"(...) Del 18 de diciembre de 2023 aproximadamente al día 29 de enero de 2024 (...) el personal que contratamos realizaron trabajos dentro del departamento, cuyo objeto fue cambiar la loseta del inmueble



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

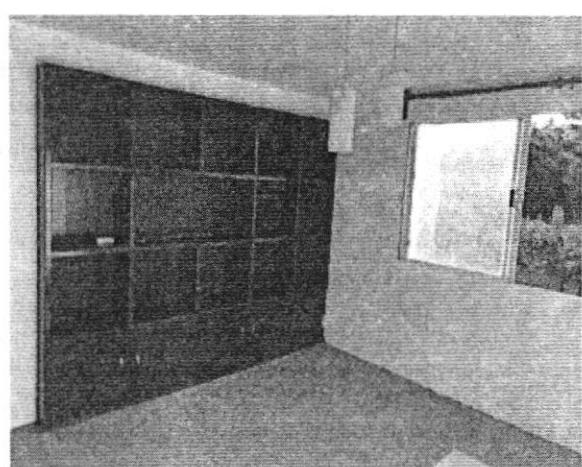
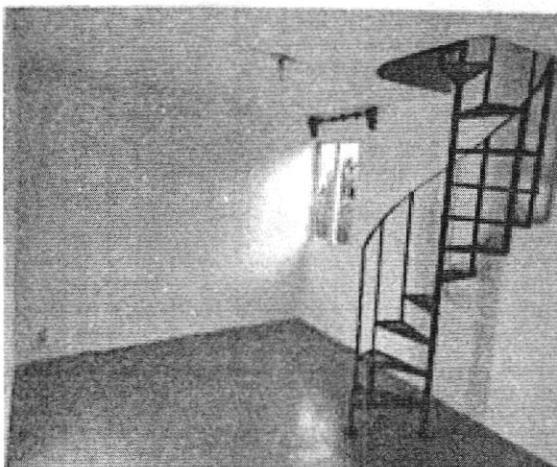
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-AO-16-SOT-15

(...)

El cambio de loseta del piso del Inmueble no está contemplado como causa para solicitar permisos de construcción o manifestaciones y demás documentación y permisos o avisos como los que alude el oficio que nos ocupa (...)" [Sic] -----

Aunado a lo anterior, anexó entre otras, las siguientes fotografías, mismas en las que se observa que se realizó el cambio de piso: -----



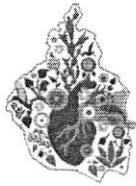
Interior del departamento objeto de denuncia antes del cambio de piso.

Fuente: Imágenes ingresadas por el particular.



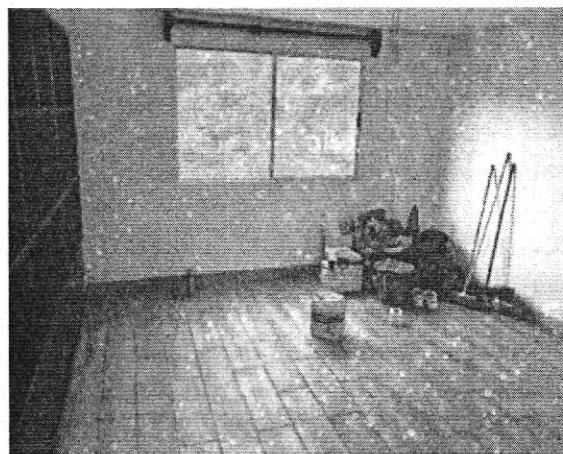
Interior del departamento objeto de denuncia durante el cambio de piso.

Fuente: Imágenes ingresadas por el particular.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-AO-16-SOT-15

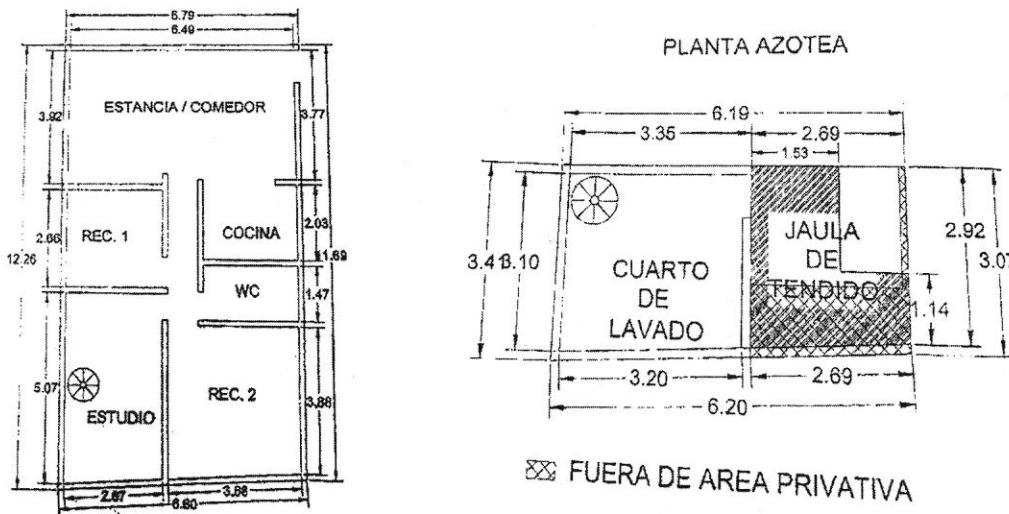


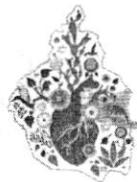
Interior del departamento objeto de denuncia posterior al cambio de piso.

Fuente: Imágenes ingresadas por el particular.

Asimismo, anexaron entre otros, la siguiente documental:

- Resumen del Avalúo, Folio Único 0900109012112645231, fecha del avalúo del 13 de octubre de 2023, para el departamento 402, ubicado en el edificio 8 nivel 4 del Condominio Residencial Insurgentes Sur, localizado en Insurgentes Sur número 4411, colonia Tlalcolegia, Delegación Tlalpan. En dicha documental se incluyen planos que muestran la composición arquitectónica del departamento al momento del avalúo, el cual se encuentra distribuido en 2 niveles: el primer nivel se encuentra conformado por estancia/comedor, recámara 1, recámara 2, cocina, W.C, así como estudio con una escalera de caracol que conduce al cuarto de lavado ubicado en el 2do nivel, dicho nivel cuenta con una jaula de tendido, como se muestra a continuación:





CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-AO-16-SOT-15

En virtud de lo expuesto, de las constancias que obran en el expediente, se concluye que en el departamento 402 del inmueble ubicado en Insurgentes Sur número 4411, edificio 8 del Condominio RIS 1, colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, no se constataron trabajos de construcción recientes, material, ni herramienta, que refieran que se ejecutan los mismos. -----

2.- En materia ambiental (ruido).

En materia ambiental la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en su artículo 151 disponía que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido y vibraciones, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes; asimismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para la recuperación y disminución de este, o a retirar los elementos que generan contaminación. -----

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) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A). -----

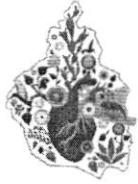
Asimismo, el artículo 346, fracción IV del Código Penal para el Distrito Federal establece una pena de 2 a 7 años de prisión y de 2000 a 5000 días de multa, a quien ilícitamente genere emisiones de ruido o vibraciones provenientes de fuentes fijas ubicadas en el Distrito Federal. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencias de las cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar que durante las diligencias no se percibieron emisiones sonoras generadas por trabajos de construcción y/o maquinaria que pudiera producir las mismas. -----

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-04487-2024, dirigido al representante legal, propietario, poseedor, 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 acreditará la legalidad de los trabajos que realiza. -----

Al respecto, dos personas que se ostentaron como propietarios del inmueble, ingresaron escrito ante esta Entidad, en el que manifestaron que "(...) el ruido al que alude su oficio solo se produjo momentáneamente y para remover la anterior loseta y material de adherencia (chapopote con el que se había pegado) (...)" -----

En virtud de lo expuesto, se tiene que en el predio de interés, de las constancias que obran en el expediente, y toda vez que durante las diligencias no se percibieron emisiones sonoras provenientes de



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-AO-16-SOT-15

trabajos de construcción realizados al interior del departamento objeto de denuncia, esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia que nos ocupa; por tanto, existe una imposibilidad material para continuar con la investigación que por esta vía se resuelve, en términos de lo previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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, 85 fracción X y 96 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. Al predio ubicado en Insurgentes Sur número 4411, edificio 8 del Condominio RIS 1, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 13 de agosto de 2010, le aplica la zonificación **H 6/70/MB** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre, densidad: Muy Baja, una vivienda cada 200 m² de terreno). -----
2. De las constancias que obran en el expediente, no se constataron trabajos de construcción recientes, material ni herramienta, que refieran que se ejecutan los mismos; así como no se percibieron emisiones sonoras provenientes de los trabajos. -----
3. Por lo anterior, no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia de construcción ni ambiental, existiendo una imposibilidad material para continuar con la denuncia que por esta vía se resuelve, en términos de lo previsto en el 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 circumscribe 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: -----



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-AO-16-SOT-15

----- RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III y VI, 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 la Biól. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/BGM/GASS