

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-369-SOT-97

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 MAR 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 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-2025-369-SOT-97, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de enero de 2025, 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 (obra nueva) y ambiental (ruido), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Nunkini manzana 117 lote 3, Colonia Jardines del Ajusco, Alcaldía Tlalpan, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de enero de 2025.

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó el oficio al denunciando, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, XI, 15 BIS 4 fracciones I, II III y IV, 25 fracciones III 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 (obra nueva) y ambiental (ruido), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental y el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tlalpan.

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



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

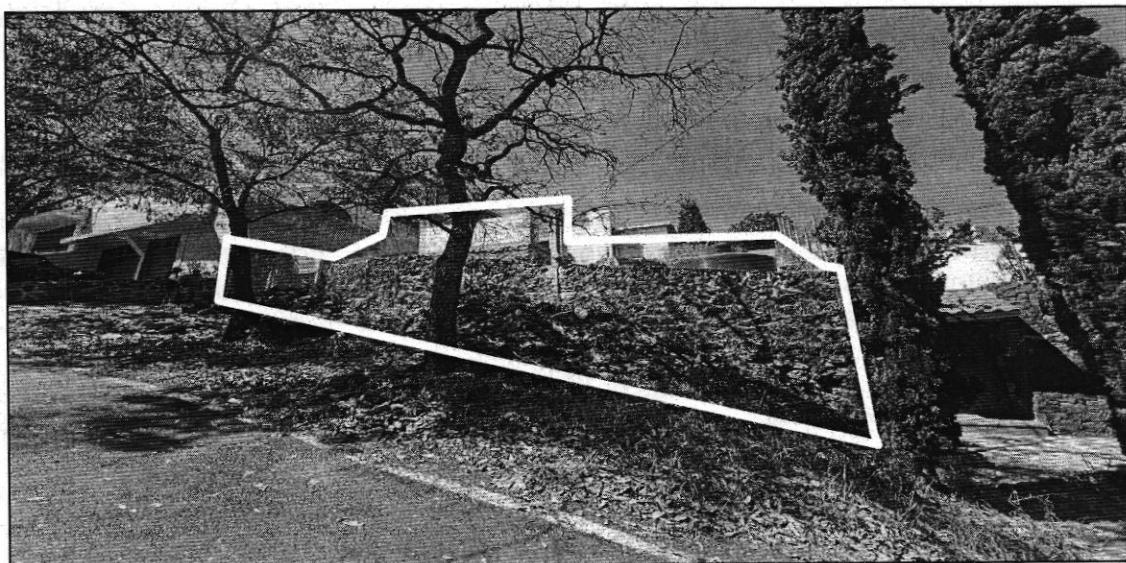
EXPEDIENTE: PAOT-2025-369-SOT-97

1.- En materia de construcción (obra nueva)

En materia de construcción, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 del **Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**, 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**; 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.-----

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Tlalpan, al predio ubicado en Calle Nunkini manzana 117 lote 3, Colonia Jardines del Ajusco, Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación H/3/50R (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad R: Restringida 1 vivienda cada 500 m² o 1,000 m² de terreno).-----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó un predio con pendiente natural delimitado por barda de piedra braza, al interior se desplanta una construcción en proceso consistente en cimentación y levantamiento de muros perimetrales de aproximadamente metro y medio a base de block gris, castillos colados y armado de acero para proyección de castillos, durante la diligencia no se constataron trabajos de obra, trabajadores ni maquinaria en el sitio, sin embargo se encontraba una persona picando y recolectando piedra braza del terreno, quien refirió que la obra ya lleva varios días parada. (Ver imágenes siguientes).-----





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-369-SOT-97



Fuente: PAOT

Al respecto personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-0943-2025, dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o responsable de los trabajos de construcción, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de la obra en ejecución.-----

En ese sentido, el responsable presentó escrito ante esta Subprocuraduría, en el que presentó copia simple de diversas documentales, entre otras las siguientes: -----

1. *Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 515-5-24, fecha de expedición 05 de abril de 2024 para el predio ubicado en Calle Nunkini número 5, Colonia Jardines del Ajusco, Alcaldía Tlalpan.*-----
2. *Registro de Manifestación de Construcción tipo "A" Obra Nueva, folio 1825-5-24 de fecha 13 de septiembre de 2024, superficie del terreno 403 m² para la construcción de una vivienda habitacional en 1 nivel, superficie de desplante 117.70 m², área libre 285.30 m² correspondiente al 70.80%.*-----
3. *Memoria descriptiva con sello de la Alcaldía.*-----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-369-SOT-97

En virtud de lo anterior, 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 Tlalpan, informar si cuenta con el soporte documental que ampare la legalidad de los trabajos de construcción y en caso de no contar con ningún antecedente, solicitar a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa demarcación territorial instrumentar procedimiento de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponda.-----

En respuesta, la Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias de la Alcaldía Tlalpan, informó que de una búsqueda en los archivos y controles de gestión, encontró las siguientes documentales: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con folio 515-5-2024 de fecha 05 de abril de 2024.
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "A" para Obra Nueva de una Vivienda Unifamiliar con No. **RG/TL/1825/2024** y folio 1825-5-24 de fecha 13 de septiembre de 2024, con vigencia hasta 13 de septiembre de 2025.
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.

Ahora bien, del análisis del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "A" No. **RG/TL/1825/2024**, folio 1825-5-24 para el predio ubicado en Calle Nunkini manzana 117 lote 3, Colonia Jardines del Ajusco, Alcaldía Tlalpan y de la zonificación aplicable **H/3/50R**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan y el Sistema de Información Geográfica (SIG-SPOTMET), se desprende lo siguiente: -----

	Superficie del terreno	Área libre	Área de desplante	Número de viviendas	Superficie máxima de construcción
RMC RG/TL/1825/2024	403 m ²	285.30 m ² equivalente al 70.80%	117.70 m ²	1	117.70 m ²
ZONIFICACIÓN PDDU TLALPAN H/3/50/R	403 m ²	201.5 m ² equivalente al 50 %	201.5 m ²	1	604.5 m ²

En ese sentido, el proyecto arquitectónico se ajusta al número de niveles, área libre, densidades e intensidades de conformidad con la Norma General de Ordenación número 1; Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), toda vez que la superficie de desplante y la superficie máxima de construcción es menor a lo permitido de conformidad con la zonificación aplicable, y su área libre es mayor, no existiendo incumplimientos a la mencionada Norma.-----

En virtud de lo expuesto, se concluye que en el predio ubicado en Calle Nunkini manzana 117 lote 3, Colonia Jardines del Ajusco, Alcaldía Tlalpan, se realiza una construcción de una vivienda unifamiliar al



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-369-SOT-97

amparo del Registro de Manifestación de Construcción No. **RG/TL/1825/2024 folio 1825-5-24**, lo cual fue corroborado por la Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias de la Alcaldía Tlalpan, proyecto arquitectónico que se ajusta a las densidades e intensidades de conformidad con la zonificación aplicable que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, por lo que esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia que nos ocupa.--

2.- En materia ambiental (ruido)

De conformidad con el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que **quedan prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores**, así como la contaminación visual **que rebasen los requisitos, criterios, especificaciones, condiciones, parámetros, umbrales o límites permisibles establecidos en las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes**. La Secretaría, en coordinación con las Alcaldías, adoptará las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrá las sanciones necesarias en caso de incumplimiento. -----

Los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de vapores, olores, **ruido, energía y gases** o a retirar los elementos que generan contaminación visual. -----

En virtud de lo anterior, 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).-----

Durante la diligencia realizada por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones sonoras generadas por los trabajos de construcción, toda vez que la obra se encuentra parada, sin embargo se le exhorto al responsable llevar a cabo el cumplimiento voluntario de las prácticas adecuadas tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras una vez que reanuden los trabajos de obra.-----

En virtud de lo anterior, el responsable de los trabajos de construcción, mediante escrito presentado ante esta Entidad, manifestó lo siguiente: -----

"(...) me permito informarle que los trabajos de albañilería se ejecutarán de las 8 a las 17 hrs de lunes a viernes y de 8 a 14 hrs los sábados. En caso de requerirse el uso de marro o herramienta para perfilar el basalto, los trabajos se realizarán de las 8 a las 17 hrs de lunes a viernes. (...)". -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-369-SOT-97

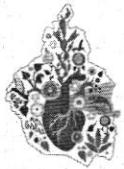
Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, se realiza de conformidad con los artículos 15 BIS 4 fracción XIII y 25 fracciones IV BIS y V de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracciones V y VI, 89 y 90 de su Reglamento de la Ley Orgánica citada. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Nunkini manzana 117 lote 3, Colonia Jardines del Ajusco, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, le aplica la zonificación H/3/50R (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad R: Restringida 1 vivienda cada 500 m² o 1,000 m² de terreno).-----
2. Durante la diligencia realizada por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el desplante de cimentación y levantamiento de muros perimetrales de aproximadamente metro y medio a base de block gris, castillos colados y armado de acero para proyección de castillos, sin embargo durante la estancia no habían trabajadores en el sitio.-----
3. En el predio de mérito se lleva a cabo una obra nueva consistente en una vivienda unifamiliar en 1 nivel, trabajos de construcción que se realizan al amparo del Registro de Manifestación de Construcción No. RG/TL/1825/2024 folio 1825-5-24 de fecha 13 de septiembre de 2024, con vigencia hasta el 13 de septiembre de 2025, lo cual fue corroborado por la Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias de la Alcaldía Tlalpan, proyecto arquitectónico que se ajusta a las densidades e intensidades de conformidad con la zonificación aplicable que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, por lo que está Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia de construcción.-----
4. En materia ambiental, no se percibieron emisiones sonoras generadas por trabajos de construcción, toda vez que la obra se encontraba parada, sin embargo, se le exhortó al responsable llevar a cabo el cumplimiento voluntario de las prácticas adecuadas tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras, quien refirió que los trabajos de albañilería se ejecutarían de las 08:00 am a las 17:00 hrs de lunes a viernes y los días sábados de 08:00 a 14:00 hrs.-----

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: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-369-SOT-97

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.- 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 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.-----

IGP/BGM/BASC