



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 MAY 2017

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2016-402-SOT-166, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de febrero de 2017, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (emisiones de ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Noche Buena número 44, Colonia Ciudad Jardín, Delegación Coyoacán.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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, IV, 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 90 de su Reglamento. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en Calle Nochebuena número 61, Colonia Ciudad Jardín, Delegación Coyoacán.-----

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 (uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (emisiones de ruido): Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

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





1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (ampliación)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad "MB" muy baja, una vivienda por cada 200 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán; donde el uso de suelo para salón de fiestas se encuentra **PROHIBIDO**. -----

De la consulta referida en el párrafo anterior, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **20887-151GUFÉ14**, de fecha de expedición 04 de abril de 2014, que le asigna la zonificación antes referida, superficie del predio **260 m²** y superficie máxima de construcción de **468 m²**. -----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio objeto de investigación, se realizan trabajos de construcción (ampliación) de un inmueble de **3 niveles**, consistentes en el armado de castillos y colocación de cimbra para los mismos; no se observó exhibido letrero con los datos de Registro de Manifestación de Construcción, durante la diligencia no se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de salón de fiestas.-----

Esta Entidad, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto, quien se ostentó como visitado del predio, mediante escrito presentado en fecha el 22 de febrero de 2017, manifestó que los trabajos que se realizan consisten en acabados e impermeabilización, y para ello cuentan con permiso de la Delegación Coyoacán; anexó a su escrito copia de las siguientes documentales: -

- Oficio número DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/2537/2016, de fecha 10 de junio de 2016, aviso para la realización de que se apegan al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8127-151HEMI16, fecha de expedición 18 de febrero de 2016. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/6/2016, de fecha de expedición 27 de enero de 2016, para el predio ubicado en calle Noche Buena número 61, Colonia Ciudad Jardín, Delegación Coyoacán.-----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8127-151HEMI16, fecha de expedición 18 de febrero de 2016. **Sin respuesta**. -----

De la consulta al expediente formado en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, se identificó Aviso para la realización de trabajos menores en apego al **artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**, bajo el número DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/2537/2016, de fecha 10 de junio de 2016, consistentes en: **aplanado de muros en general, colocación de puertas y ventanas, instalación de luz eléctrica, instalación de tuberías en baño y cocina, pintura en general, colocación en plafón falso, impermeabilización de techo y colocación de drenaje pluvia, esto en el predio Noche Buena número 61, Colonia Ciudad Jardín, Delegación Coyoacán**. -----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría, llevó a cabo la revisión en Google Maps, identificando imagen **del año 2014**, se observa que se desplanto un inmueble de 2 niveles y se colocó un





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-402-SOT-166

zaguán que tiene escrito "44" (ver imagen 2); para el año 2015, se observa que los trabajos de construcción, continuaron con la ampliación de la barda y la preparación de muros para el tercer nivel (ver imagen 3). -----

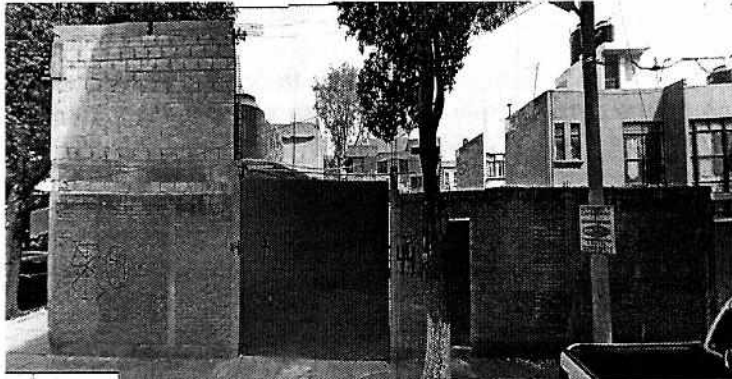


Imagen 1. El predio se encuentra desplantado un inmueble de 2 niveles. (Año 2014).

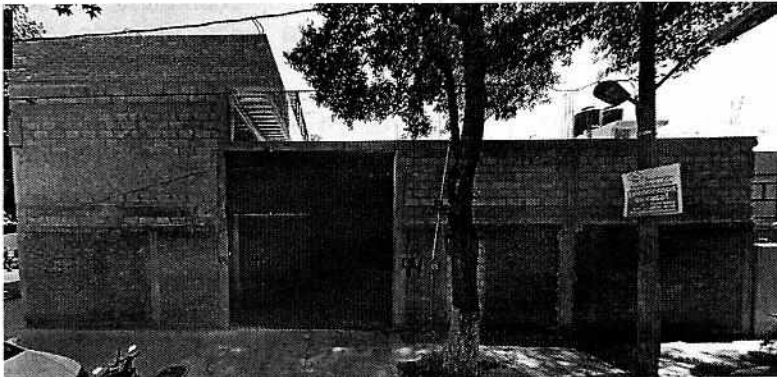


Imagen 2. Se realizaron trabajos de ampliación de la barda y la preparación de un nivel adicional (Año 2015).

En el último reconocimiento de hechos, se observó que los trabajos de construcción continuaron, toda vez que se realizó el desplante del pretil y el colado de la marquesina de uno de los balcones (Ver imagen 4). ----

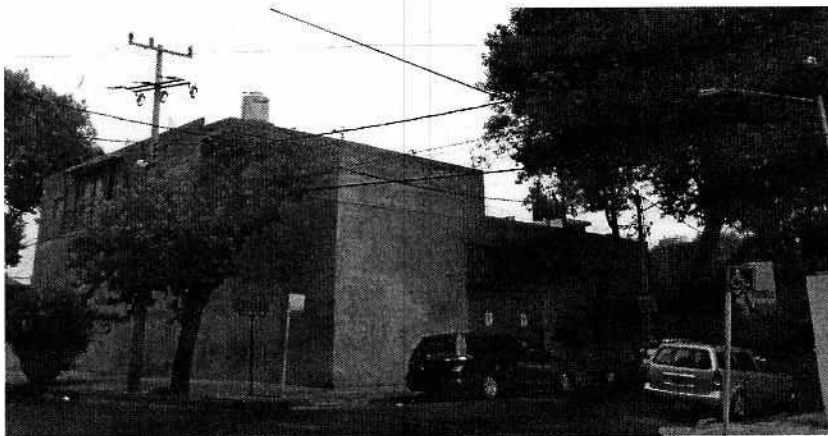


Imagen 3. Se observa un inmueble de 3 niveles en obra negra (mayo 2017).





Por lo anterior esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y protección a colindancias, imponer medidas de seguridad y sanciones aplicables; dicha Dirección General, informó que: *"(...) se remitió la orden de visita de verificación en materia de construcción, bajo el número de expediente DGJG/SVR/O/377/17, al personal en funciones de verificación Administrativa, asignado a la Delegación Coyoacán, misma que se encuentra pendiente de su ejecución (...)".* -----

En conclusión, durante los reconocimientos de hechos se constató la realización de trabajos de construcción (ampliación), consistente en la construcción de los muros para el pretil de la azotea y marquesina sobre el balcón, dichos trabajos no se apegan a los manifestado en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación) en el predio ubicado en Calle Nochebuena número 61, antes 44, Colonia Ciudad Jardín, Delegación Coyoacán, y resolver conforme a derecho.

2. En materia ambiental (emisiones de ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la operación de un salón de fiestas, ni se percibieron emisiones de ruido derivado del funcionamiento del mismo. -----

Con la finalidad de conocer si las molestias por el ruido continuaban, se realizó llamada telefónica a la persona denunciante, quien manifestó que se ha dejado de presentar el ruido y las actividades de salón de fiesta.-----

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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Noche Buena número 61, antes número 44, Colonia Ciudad Jardín, Delegación Coyoacán; de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad "MB" muy baja, una vivienda por cada 200 m² de terreno).-----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **20887-151GUFÉ14**, de fecha de expedición 04 de abril de 2014, que le asigna la zonificación antes referida, superficie del predio **260 m²** y superficie máxima de construcción de **468 m²**. -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la realización de trabajos de construcción (ampliación), de un inmueble de **3 niveles**, consistentes en la construcción del pretil y marquesina de un balcón; no exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.-----





Expediente: PAOT-2017-402-SOT-166

4. Los trabajos que se ejecutaron en el inmueble objeto de investigación consistieron en la ampliación de un nivel adicional (3er nivel), así como la construcción del pretil y marquesina, los cuales no contaron con Registro de Manifestación de Construcción. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación) en el predio ubicado en Calle Nochebuena número 61, antes 44, Colonia Ciudad Jardín, Delegación Coyoacán, y resolver conforme a derecho. -----
6. En materia de ambiental, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito, no se constataron las emisiones de ruido ni el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de salón de fiestas. -----

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, ambas de la Delegación Benito Juárez. -----

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 Licenciado Emigdio Ros Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REM/G/IGP/143

