



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3675-SOT-983

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 AGO 2022

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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenido en el expediente número **PAOT-2022-3675-SOT-983**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de junio del 2022, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia desarrollo urbano (uso de suelo, zonificación y conservación patrimonial), construcción y ambiental (ruido), en el predio ubicado en la Calle Cósala número 8, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de julio de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, elaboración de estudios, solicitudes de información a las autoridades competentes y comparecencia de los responsables de los hechos denunciados, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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. -----

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, zonificación y conservación patrimonial), construcción y ambiental (ruido) como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

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, zonificación y conservación patrimonial), construcción.

De la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y de la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, se desprende que al predio ubicado en Calle Cósala número 8, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H 3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno). -----

Aunado a lo anterior el predio se ubica en Área de Conservación de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma número 4 de Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de Aviso de Intervención o Dictamen Técnico, según sea el caso por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3675-SOT-983

Por último, el inmueble referido es afecto al Patrimonio Cultural Urbano de Valor Artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que cualquier intervención requiere del Visto Bueno por parte de dicho Instituto. -----

Ahora bien, durante la acción de vigilancia y los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 6, 12, 13 y 21 de julio de 2022, se constató que al interior del predio se ejecutan trabajos de remodelación, consistentes en el retiro de acabados, rehabilitación de herrería, cambio pisos, de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, sin observar intervenciones en elementos estructurales, la ejecución de dichos trabajos se realiza de manera manual y herramientas tales como taladros. -----

Durante el desarrollo de dichas diligencias, quien se ostentó como responsable de obra, presentó como elementos probatorios copias simples del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0829/2022 de fecha 28 de marzo de 2022, el cual contiene el Dictamen Técnico para trabajos de obra menor, instrumento del cual se desprende lo siguiente: -----

*"(...) esta Dirección adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano, Ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, **emite dictamen técnico favorable estrictamente de conservación patrimonial para realizar únicamente los trabajos de obra menor consistentes en; resanes; grietas; aplanados en fachadas y en muros interiores; aplicación de pintura general; rehabilitación de la herrería, cambio de instalaciones hidráulicas; sanitarias; eléctricas; cambios de azulejos; pisos; muebles de baño y cocina; e impermeabilización en azotea; limpieza de cantera y en general; lo anterior sin afectar elementos estructurales no modificar el diseño arquitectónico original del inmueble de referencia (...)**". -----*

Adicionalmente, la misma persona presentó como elemento probatorio el aviso para efectuar intervenciones menores en inmuebles con valor artístico número de folio 0315 de fecha 28 de marzo de 2022 emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Por último, ofreció como medio probatorio el Aviso de Trabajos que no requieren Registro de Manifestación de Construcción en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México con sello visible de recepción en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc de fecha 28 de marzo de 2022, documento del cual se desprende que se realizaran los siguientes trabajos: --

"(...) LOS CUALES TENDRÁN UNA DURACIÓN DE TRES MESES A PARTIR DE LA AUTORIZACIÓN DEL MISMO Y CONSISTEN EN:

1.- CAMBIO DE APLANADOS Y PINTURA EN INTERIORES Y FACHADA ASÍ COMO LIMPIEZA DE CANTERA EXISTENTE SIN ALTERACIÓN.

DE PINTURA INTERIOR Y EXTERIOR EN 300.00 m2

DE CAMBIO DE APLANADOS 200.00 m2

2.- CAMBIO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS, HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

4.- IMPERMEABILIZACIÓN EN AZOTEA

5.- CAMBIO DE AZULEJOS, PISOS Y MUEBLES EN BAÑOS Y COCINA APROXIMADAMENTE 60.00 m2

6.- REPARACIÓN DE AGRIETAMIENTO DE ACABADOS DE MUROS

EL HORARIO DE LOS TRABAJOS SERA DE LUNES A VIERNES DE 9:00 AM A 17:00 HORAS Y EL SÁBADO DE 9:00 AM A 13:00 HORAS (...)". -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3675-SOT-983

Ahora bien, a efecto de mejor proveer esta Entidad solicito información relativa a la emisión y existencia de las documentales antes descritas, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y con el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, autoridades que mediante los oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2009/2022 de fecha 21 de julio de 2022 y 1035-C/0807 de fecha 14 de julio de 2022, respectivamente, corroboraron la emisión y existencia de las mismas. -----

Adicionalmente, mediante escrito recibido en esta Subprocuraduría el 19 de julio de 2022, por quien se ostentó como responsable de las intervenciones que se realizan en el inmueble objeto de investigación, presentó como prueba superveniente el Aviso de Trabajos que no requieren Registro de Manifestación de Construcción en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, de fecha 21 de junio de 2022, con sello visible de recepción en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc de fecha 15 de julio de 2022, documento del cual se desprende que se pretende la realización trabajos de cambio de aplanados, pintura de interiores, fachada, limpieza de cantera, cambio de herrería, instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, cambio de azulejos, pisos y muebles en baños y cocina, reparación de agrietamiento en acabado de muros e impermeabilización de azotea. -----

No obstante lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que respecto el predio de mérito cuenta con antecedente del Aviso de realización de obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, con número de folio 01027/2022, de fecha 28 de marzo de 2022. -----

En conclusión, del análisis de la información antes descrita se colige que las intervenciones realizadas en el inmueble de mérito, mismo que es afecto al Patrimonio Cultural Urbano de Valor Artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y ubicado en Área de Conservación de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma número 4 de Áreas de Actuación, contaron previamente con el Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y con el Dictamen Técnico en Área de Conservación por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

No obstante lo anterior, si bien los trabajos de intervención que se realizan en el inmueble de mérito se ajustan a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, es decir no requieren Registro de Manifestación de Construcción, los mismos se encontraban amparados con el Aviso número de folio 01027/2022, de fecha 28 de marzo de 2022, mismo que textualmente establecía una vigencia de tres meses, es decir del 28 de marzo al 28 de junio de 2022, que de acuerdo con la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, es el único que obra en sus archivos, se entendería que los mismos no cuentan dicho Aviso. -----

En virtud de lo anterior, a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc corroborar la emisión del Aviso de Trabajos que no requieren Registro de Manifestación de Construcción en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México con fecha del día 21 de junio de 2022, en caso contrario, solicitar a la General de Gobierno de esa Alcaldía, ejecutar visita de verificación en materia de construcción y en su caso imponer las sanciones que conforme a derecho corresponda y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

2. En materia ambiental (ruido)

Como ha sido señalado durante la acción de vigilancia y los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 6, 12, 13 y 21 de julio de 2022, se constató que al interior del predio se ejecutan trabajos de remodelación, consistentes en el retiro de acabados, rehabilitación de herrería, cambio pisos, de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, sin observar intervenciones en elementos



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3675-SOT-983

estructurales, la ejecución de dichos trabajos se realiza de manera manual y herramientas tales como taladros, por lo que se percibió la emisión de ruido proveniente de dichos trabajos. -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría emitió el estudio de emisiones sonoras de fecha 28 de julio de 2022, el cual arroja como resultado que la fuente emisora (los trabajos de intervención) en las condiciones de operación durante la visita generaban un nivel de 66.94 dB(A), lo cual excede el límite máximo permisible de emisiones sonoras para el punto de referencia 65 dB(A) para el horario de las 06:00 horas a las 20:00 horas, establecidos en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicada en la Ciudad de México. -----

Dicho lo anterior resulta necesario citar la referida Norma Ambiental, la cual establece lo siguiente: -----

*"(...) Las emisiones sonoras provienen tanto de **fuentes fijas como de fuentes móviles**, siendo ambas parte de la contaminación acústica; **sin embargo, las prescripciones indicadas en esta norma sólo aplican a las fuentes fijas** (...) 5.8. Fuente Fija: Los **establecimientos industriales, mercantiles y de servicio y los espectáculos públicos** que emitan contaminantes al ambiente, ubicados o realizados, según corresponda, en el Distrito Federal. (...)". -----*

ÉNFASIS AÑADIDO

Al respecto, si bien del estudio de emisiones sonoras de fecha 28 de julio de 2022, se desprende que los trabajos de intervención (fuente emisora) generaban un nivel de 66.94 dB(A), lo cual excede el límite máximo permisible de emisiones, establecido en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, como ya ha sido mencionado no son sujetos de aplicación de las prescripciones de la misma al no considerarse las mismas como fuentes fijas. -----

No obstante lo anterior, en ejercicio de la atribución conferida a esta Entidad en el artículo 5 fracción XIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, es decir promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, relacionadas con las materias de su competencia, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas, para prevenir, evitar, minimizar o compensar esos efectos, en fecha 5 de agosto de 2022, se solicitó la comparecencia del responsable de los trabajos de intervención que se realizan en el inmueble que nos ocupa. -----

De dicha comparecencia levantó la respectiva acta, de la cual se desprende en primer lugar que se hizo de conocimiento al compareciente, el resultado del estudio de emisiones sonoras a lo cual manifestó lo siguiente:

"(...) que actualmente los trabajos se encuentran en etapa de acabados consistentes en la aplicación de pintura en fachada, limpieza de cantera y acabados interiores en general, por lo que al tratarse de trabajos de obra menor las emisiones sonoras que se producen corresponden a la utilización de herramientas tales como martillos y taladros de usos manual, así como movimientos de los materiales. Dos de los trabajadores se quedan a dormir en el inmueble para la seguridad y vigilancia (...). -----

Dicho lo anterior, a fin de atender la problemática el compareciente se comprometió a atender la problemática del ruido y disminuir las molestias a los vecinos por dichos trabajos, por lo que se ejecutaran en los horarios autorizados por la Alcaldía Cuauhtémoc, así como concientizar a los trabajadores para que realicen sus actividades con el menor ruido. -----

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

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13621

Página 4 de 6



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 Cosala número 8, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H 3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno), adicionalmente se ubica en Área de Conservación de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma número 4 de Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de Aviso de Intervención o Dictamen Técnico, según sea el caso por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así mismo es afecto al Patrimonio Cultural Urbano de Valor Artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que cualquier intervención requiere del Visto Bueno por parte de dicho Instituto. -----
2. Durante la acción de vigilancia y los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 6, 12, 13 y 21 de julio, se constató que al interior del predio se ejecutan trabajos de remodelación, consistentes en el retiro de acabados, rehabilitación de herrería, cambio pisos, de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, sin observar intervenciones en elementos estructurales, la ejecución de dichos trabajos se realiza de manera manual y herramientas tales como taladros. -----
3. De las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se concluye que las intervenciones realizadas en el inmueble de mérito, contaron previamente con el Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y con el Dictamen Técnico en Área de Conservación por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc corroborar la emisión del Aviso de Trabajos que no requieren Registro de Manifestación de Construcción en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México con fecha del día 21 de junio de 2022, en caso contrario, solicitar a la General de Gobierno de esa Alcaldía, ejecutar visita de verificación en materia de construcción y en su caso imponer las sanciones que conforme a derecho corresponda y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
5. Los trabajos de remodelación que se realizan en el inmueble investigado generan emisiones sonoras que exceden los límites máximos permisibles establecidos en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013; sin embargo al no ser una fuente fija, no son sujetos de aplicación de las prescripciones indicadas en la misma norma; por lo que esta Entidad en ejercicio de la atribución otorgada en el artículo 5 fracción XIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, promovió el cumplimiento voluntario con el responsable de la obra, quien se comprometió a atender la problemática del ruido, ejecutar los trabajos en los horarios autorizados por la Alcaldía Cuauhtémoc, así como concientizar a los trabajadores a efecto de que realicen sus actividades con el menor ruido. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3675-SOT-983

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y la Dirección General Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RAGT/AAG