



Expediente: PAOT-2021-5396-SOT-1154

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 OCT 2023

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 y 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5396-SOT-1154, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 20 de octubre de 2021, 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (modificación) y ambiental (ruido y vibraciones), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Coahuiltecos número 29 manzana 15 lote 22, Colonia Pedregal Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de noviembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información, 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, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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.

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta al SIG SEDUVI, levantando el acta circunstanciada respectiva, en la que se asentó que el lugar denunciado se ubica en Calle Coahuiltecos lote 1 manzana 15, Colonia Pedregal Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan.

Por otro lado, una persona quien se ostentó como propietaria del inmueble denunciado, mediante escrito de fecha 14 de enero de 2023, manifestó que su domicilio es el ubicado en Calle Coahuiltecos número 27 lote 1 manzana 15, Colonia Pedregal Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, asimismo, aportó como prueba copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con número de folio 66757-151AYFR21D de fecha 18 de noviembre de 2021 para el domicilio antes referido.

Por lo que, para efectos de la presente se entiende que los hechos denunciados se ubican en Calle Coahuiltecos número 27 lote 1 manzana 15, Colonia Pedregal Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan.



Expediente: PAOT-2021-5396-SOT-1154

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (modificación) y ambiental (ruido y vibraciones), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental para Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan.

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

1.- En materia de construcción (modificación)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, al predio ubicado en Calle Coahuiltecos número 27 lote 1 manzana 15, Colonia Pedregal Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40 % mínimo de área libre y densidad Muy Baja una vivienda cada 200 m² de terreno).

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles al cual se le realizaron trabajos de demolición parcial de muros de mampostería; en posteriores reconocimientos de hechos se constató un inmueble de tres niveles de altura de reciente construcción, toda vez que la fachada se observaron trabajos recientes de aplanado y pintura en la azotea, así como en la zona sur poniente se advirtió una techumbre a base de perfiles metálicos y placa de policarbonato y enrejado de malla ciclónica, sin advertir lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción.

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; en fecha 29 de junio de 2023, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/earth/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes aéreas y a pie de calle, con antigüedad de cuatro años del predio denunciado, se constató en el año 2022 la ampliación de un tercer nivel, la modificación de la fachada, toda vez que se ampliaron las ventanas del nivel dos en su fachada sur poniente, así como la construcción de dos ventanas en el mismo nivel y la ampliación del acceso vehicular del inmueble advirtiéndose en el costado el desplante de un

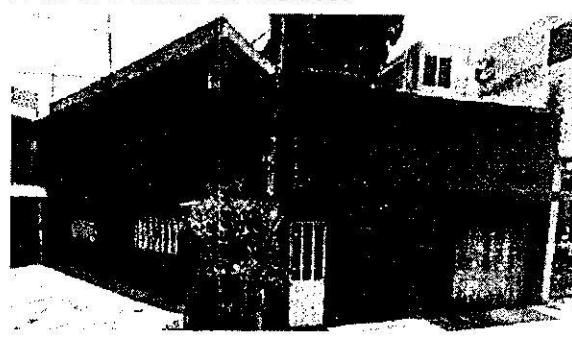


Expediente: PAOT-2021-5396-SOT-1154

pretile sobre el nivel dos, lo cual no se encontraba en el año 2021 y 2019. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



GOOGLE MAPS ABRIL 2019



GOOGLE MAPS ABRIL 2021



GOOGLE MAPS AGOSTO 2022



RH 19 DE JUNIO DE 2023

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giraron oficios dirigidos al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble denunciado.

Al respecto, una persona quien se ostentó como propietaria del inmueble realizó diversas manifestaciones, ofreció como prueba copia simple de los siguientes documentos:

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con número de folio 66757-151AYFR21D de fecha 18 de noviembre de 2021, en el que certifica que le aplica la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40 % mínimo de área libre y densidad Muy Baja una vivienda cada 200 m² de terreno).
- Aviso realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial de fecha 22 de noviembre de 2021, para los trabajos consistentes en mantenimiento y reparaciones menores; sustitución de pisos; limpieza y pintura de fachada;



Expediente: PAOT-2021-5396-SOT-1154

revisión y reparación y ajuste de instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias; cambio de iluminación y sustitución de muebles de baño; sustitución de cancelería, vidrios y puertas; repellado de paredes en el interior y aplicación de pintura; impermeabilización de azotea y arreglos de humedades en muros y sustitución de secciones por tablarroca y durock. -----

- Memoria Descriptiva de protección a colindancias. -----
- 19 planos arquitectónicos. -----
- Memoria de cálculo estructural. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informó mediante oficio DGODU/DDU/1265/2022 de fecha 31 de octubre de 2022, lo siguiente: -----

*"(...) realizaron una búsqueda en los archivos y controles de gestión con los datos requeridos, **NO ENCONTRADO**, antecedentes de la información solicitada (...)" -----*

Asimismo, esa Unidad Administrativa informó que mediante oficio DGODU/DDU/1264/2022 de fecha 31 de octubre de 2022, solicitó a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Tlalpan instrumentar visita de verificación al inmueble denunciado para ejercer el procedimiento y/o acciones legales que en derecho procedan. -----

Paralelamente, esta Subprocuraduría solicitó a esa Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, informar si cuenta con algún procedimiento administrativo para el inmueble denunciado, en caso contrario, ejecutar la visita de verificación en materia de construcción. Al respecto, la Subdirección de Calificación de Infracciones de esa Unidad Administrativa mediante oficio AT/DGAJG/DJ/SCI/2296/2022, de fecha 25 de octubre de 2022, informó que no cuenta con procedimiento administrativo instaurado en el predio objeto de investigación. -----

Del análisis de lo anterior se deriva que, en el inmueble objeto de investigación se realizaron trabajos consistentes en la ampliación de un nivel adicional, la modificación de la fachada, toda vez que se ampliaron las ventanas del nivel dos en su fachada sur poniente, la construcción de dos ventanas en el mismo nivel y la ampliación del acceso vehicular del inmueble advirtiéndose en el costado el desplante de un pretil sobre el nivel dos, así como la instalación de una estructura metálica; trabajos que no entran dentro lo supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones, por lo que requieren de un Registro de Manifestación de Construcción de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En conclusión, los trabajos de modificación y ampliación que se ejecutaron en el inmueble denunciado no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo con el artículo 47 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan substanciar y emitir resolución administrativa en el procedimiento de verificación solicitado en materia de construcción por esta Subprocuraduría. -----



Expediente: PAOT-2021-5396-SOT-1154

2.- En materia ambiental (ruido y vibraciones).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido ni vibraciones generadas por las actividades de construcción en el predio denunciado. -----

No obstante, esta Subprocuraduría emitió Estudio de Emisiones Sonoras folio PAOT-2021-152-DEDPOT-152, conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, en el cual se determinó que las actividades de construcción, constituyen una "fuente emisora" que en las condiciones de operación generaban un Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 65.96 dB(A), por lo que excede los límites máximos permisibles de 65 dB (A) en el punto de referencia en el horario de 06:00 a 20:00 horas. -----

En razón de lo anterior, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, 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 dichos efectos, se le exhortó a implementar acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles permitidos por la norma citada. -----

Posteriormente, en último reconocimiento de los hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido generado por las actividades de construcción. -----

En conclusión, no se advirtieron vibraciones generadas por las actividades de construcción, sin embargo, las actividades de construcción realizadas en el inmueble investigado generaron emisiones sonoras que excedieron los 65.96 dB (A), incumpliendo con el límite máximo permisible para el punto de referencia en un horario de horario de 06:00 a 20:00 horas, de conformidad con lo establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013; no obstante, en último reconocimiento de hechos, el ruido generado por dichas actividades constructivas cesaron. -----

Cabe señalar que del 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 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 Coahuiltecos número 27 lote 1 manzana 15, Colonia Pedregal Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40 % mínimo de área libre y densidad Muy Baja una vivienda cada 200 m² de terreno). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles al cual se le realizaron trabajos de



Expediente: PAOT-2021-5396-SOT-1154

demolición parcial de muros de mampostería; en posteriores reconocimientos de hechos se constató un inmueble de tres niveles de altura de reciente construcción, toda vez que la fachada se observaron trabajos recientes de aplanado y pintura en la azotea, así como en la zona sur poniente se advirtió una techumbre a base de perfiles metálicos y placa de policarbonato y enrejado de malla ciclónica, sin advertir lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

3. Los trabajos de ampliación y modificación incumplen con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan substanciar y emitir resolución administrativa en el procedimiento de verificación solicitado en materia de construcción por esta Subprocuraduría.
5. Las actividades de construcción realizadas en el inmueble investigado generaron emisiones sonoras que excedieron los 65.96 dB (A), incumpliendo con el límite máximo permisible para el punto de referencia en un horario de horario de 06:00 a 20:00 horas, de conformidad con lo establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013; no obstante en último reconocimiento de hechos, el ruido generado por dichas actividades constructivas cesaron, no se constataron vibraciones generadas por dichas actividades. -----

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: -----

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, así como a la Alcaldía Tlalpan, 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. -----

JANCAWPB/EARG