



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6369-SOT-1416

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 ABR 2022

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, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-6369-SOT-1416, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 08 de diciembre 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, ejerció 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 y ambiental (ruido), en el predio ubicado en Avenida Río Churubusco número 84, Colonia San Diego Churubusco, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 05 de enero de 2022. -----

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a la autoridad competente 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, 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, y 85 de su Reglamento. -----

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad México y sus Normas Técnicas Complementarias, Ley Ambiental de Protección a la Tierra de 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

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: muy baja, una vivienda a cada 200 m<sup>2</sup>), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad de Circuito Interior-Av. Río Churubusco (paramento sur) A-B de: Av. División del Norte a: Eje8 Sur- Calzada Ermita Iztapalapa la cual le asigna la zonificación HO/4/30/Z (Habitacional con Oficinas, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z, lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), donde los usos de suelo permitidos son: **servicios básicos en oficinas, despachos y consultorios a escala vecinal, servicios básicos en oficinas y**





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6369-SOT-1416

**despachos, oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad, oficinas de gobierno en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosas. -----**

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble delimitado en su frente por un muro preexistente, con jardineras, malla ciclónica y una puerta de acceso peatonal y vehicular, al interior se observó un inmueble de 2 niveles, en el cual se advirtieron acabados recientes, se observaron trabajadores que refirieron que las actividades realizadas se encuentran dentro del artículo 62, es decir trabajos de pintura; cabe mencionar que el inmueble se encuentra desocupado no se puede advertir el uso que se le da al mismo. -----

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al director responsable de obra, representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del inmueble investigado a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y proporcionara las documentales con las cuales acreditara la legalidad de las obras. Al respecto, una persona quien se ostentó como representante legal de la persona moral que arrenda el inmueble, mediante correo electrónico de fecha 21 de enero de 2022, realizó diversas manifestaciones y anexo copia del aviso ante la alcaldía referente al artículo 62 de fecha 08 de diciembre de 2021, en el cual se señala que se realizarán los siguientes trabajos: -----

"(...)

- 1.- Retiro de aplanados en mal estado para su reparación.
- 2.- Cambio de Instalación hidrosanitaria en mal estado.
- 3.- Cambio de instalación eléctrica en mal estado.
- 4.- Cambio de azulejo, loseta de piso y muro en general.
- 5.- Cambio de ventanería de madera por aluminio en general, sin afectar banos.
- 6.- Corregir desnivel en azotea para el correcto desagüe de aguas pluviales.
- 7.- Impermeabilización en general de azotea.
- 8.- Cambio de azulejo de baño y accesorios.
- 10.- Trabajo de pintura interior y exterior en general.

SIN AFECTAR NI TOCAR ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL INMUEBLE (SIC) (...)"

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con documentales que amparen las actividades de obra que se realizan en el predio de referencia, así como instrumentar visita de verificación en materia de construcción, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya informado al respecto. -----

Sin embargo, la Dirección Jurídica adscrita a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informó que en fecha 10 de diciembre de 2021, realizó visita de verificación administrativa en materia de construcción en el inmueble denunciado, a la que asignó el número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/053/2021. -----

En el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito, el autorizado permitió el acceso al inmueble, diligencia durante la cual se observó un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, en el que se advirtió que realizaron actividades de construcción consistentes en la aplicación de pintura en muros exteriores, el cambio de chapas en las puertas interiores, retiro de acabados en techos, pintura en muros, cambio de instalaciones eléctricas, entre otras, asimismo, se advirtieron materiales y herramientas de construcción (madera, herramienta manual, botes de pintura, etc), cabe señalar que la persona que atiende la diligencia, menciona que el uso será para oficinas. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-6369-SOT-1416**

En relación con lo anterior, el artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma. -----

En conclusión, los trabajos de construcción constatados se encuentran en apego al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, asimismo el uso de suelo para oficinas se encuentra permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, emitir la resolución en el procedimiento número DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/053/2021, y determinar lo que conforme a derecho procede. -----

## **2. En materia ambiental (ruido)**

El artículo 86 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que las edificaciones y obras que produzcan contaminación por humos, olores, gases, polvos y vapores, energía térmica o lumínica, ruidos y vibraciones, se sujetarán al mismo, a la Ley Ambiental de la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----

Por otra parte, el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la ciudad de México. ---

Así mismo, establece que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido, o a retirar los elementos que generen contaminación. ---

Así también, 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 que el punto de denuncia NFEC, de 06:00 a 20:00 de 63 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 60 dB (A). -----

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito de esta Subprocuraduría, se percibieron emisiones sonoras derivadas del funcionamiento de taladros y el golpeteo derivado del retiro de pintura y revestimiento de los muros (sobrante). -----

Por lo que, se realizó un Estudio de Emisiones Sonoras de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, en fecha 02 de marzo de 2022, obteniendo como resultado que las actividades de construcción que se llevan a cabo en el predio objeto de investigación, constituyen una "fuente emisora" que en las condiciones de operación durante la visita en que se practicaron las mediciones acústicas, genera un nivel de fuente emisora corregido de 63.11 dB(A), que excede los 63 dB(A) en el punto de denuncia para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido por la Norma Ambiental referida. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección en material ambiental (ruido) por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2021-6369-SOT-1416

En conclusión, las actividades de construcción denunciadas constituyen una fuente emisora que genera 63.11 dB(A) lo cual excede el límite máximo permitido de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones inspección y vigilancia en materia ambiental (ruido), y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

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 Avenida Río Churubusco número 84, Colonia San Diego Churubusco, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán le corresponde la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: muy baja, una vivienda a cada 200 m<sup>2</sup>), adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad de Circuito Interior-Av. Río Churubusco (paramento sur) A-B de: Av. División del Norte a: Eje8 Sur-Calzada Ermita Iztapalapa la cual le asigna la zonificación HO/4/30/Z (Habitacional con Oficinas, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z, lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), donde los usos de suelo permitidos son: **servicios básicos en oficinas, despachos y consultorios a escala vecinal, servicios básicos en oficinas y despachos, oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad, oficinas de gobierno en general, de organismos gremiales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosas.** -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles, en el cual se advirtieron intervenciones menores, consistentes en cambio de pintura, aplanados en muros, cambio de instalaciones eléctricas, y señalaron que uso que tendrá el inmueble será de oficinas. En el último reconocimiento de hechos, se percibieron emisiones sonoras derivadas de las actividades de construcción.-----
3. Las actividades de construcción que se constataron el inmueble se encuentran en apego al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, asimismo el uso de suelo para oficinas se encuentra permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, emitir la resolución en el procedimiento número DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/053/2021, y determinar lo que conforme a derecho procede. -----
5. Las actividades de construcción denunciadas constituyen una fuente emisora que genera 63.11 dB(A) lo cual excede el límite máximo permitido de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. --



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-6369-SOT-1416**

6. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones inspección y vigilancia en materia ambiental (ruido), y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

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 Alcaldía Coyoacán y a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 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.-----

JAN/C/WPB/IKG