



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2739-SOT-1237
y acumulado PAOT-2015-771-SOT-269
PAOT-2015-905-SOT-294**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 AGO 2015

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones II y III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-2739-SOT-1237 y acumulados PAOT-2015-771-SOT-269 PAOT-2015-905-SOT-294, relacionado con las denuncia presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de octubre de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución: "(...) *Los trabajos de construcciones (...) sin respetar los horarios para llevar a cabo la obra, causando afectaciones con emisiones sonoras (...) toda vez que inician sus trabajos desde las 5:00 horas y concluyen hasta las 21:00 horas. Además la obra presuntamente no cuenta con permisos ni autorizaciones (...)*", esto en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 3527, Colonia San Pedro Tepetlapa, Delegación Coyoacán. -----

Adicionalmente, en fecha 09 de marzo de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución: "(...) *que (...) se inició la construcción de varias torres de edificios (...) sin embargo, en el mes de febrero la denunciante se percató que estaban instalando los marcos de las ventanas, mismas que de realizarse violarían las normas técnicas en materia de construcción ya que están tendrán vista hacia el cubo del edificio de la denunciante, afectando su privacidad (...)*", esto en el predio ubicado en Avenida División del Norte, S/N, junto al número 3533, Colonia San Pablo Tepetlapa, Delegación Coyoacán. -----

Por último, en fecha 12 de marzo de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2739-SOT-1237
y acumulado PAOT-2015-771-SOT-269
PAOT-2015-905-SOT-294**

Institución "(...) Los trabajos de construcción [que] (...) presume que esta obra carece de per permisos y autorizaciones (...) Además, esta construcción genera problemas a los vecinos, tales como ruido generado por una bomba extractora de agua que opera desde las 5:00 hasta las 7:00 horas y de las 21:30 hasta las 23:30 horas; así como polvo derivado de las actividades de construcción (...)", esto en el predio ubicado en Avenida División del Norte, 3527, Colonia San Pablo Tepetlapa, Delegación Coyoacán.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 29 de octubre de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se realiza en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 3527, Colonia San Pedro Tepetlapa, Delegación Coyoacán. Dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico a la persona denunciante.-----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión Acumulación de fecha 23 de marzo de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a las presuntas irregularidades en materia de construcción (ventanas en las colindancias) en el predio ubicado en Avenida División del Norte, 3527, Colonia San Pablo Tepetlapa, Delegación Coyoacán, radicándose bajo el expediente PAOT-2015-771-SOT-269. Dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico a la persona denunciante.----

Por último, mediante el Acuerdo de Admisión Acumulación de fecha 26 de marzo de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se realiza en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 3527, Colonia San Pedro Tepetlapa, Delegación Coyoacán, radicándose bajo el expediente PAOT-2015-905-SOT-294. Dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico a la persona denunciante.-----

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO y SÉPTIMO de los Acuerdos referidos en los párrafos que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en donde se hizo constar lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 27 de octubre de 2014: "(...) UBICADOS SOBRE AVENIDA DIVISIÓN DEL NORTE, SE OBSERVA UN PREDIO CON APROXIMADAMENTE 20 METROS LINEALES DE FRENTE DELIMITADO POR TAPIALES METÁLICOS DE 3 METROS DE ALTURA (...) SE UBICA UN LETRERO CON LOS SIGUIENTES DATOS 'MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2739-SOT-1237
y acumulado PAOT-2015-771-SOT-269
PAOT-2015-905-SOT-294**

TIPO B' TIPO DE OBRA: OBRA NUEVA; UBICACIÓN: AV. DIVISIÓN DEL NORTE NO. 3527, COLONIA PUEBLOS SAN PABLO TEPETLAPA, DELEGACIÓN COYOACÁN (...) NUMERO DE FOLIO RCOB-018-14; NUMERO DE REGISTRO: RCOB-018-14 (...) AL INTERIOR SE LLEVAN A CABO ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN, CONSISTENTES EN LA REALIZACIÓN DE UN CUERPO CONSTRUCTIVO CON MARCOS RÍGIDOS (...) DICHA EDIFICACIÓN CUENTA CON UN SEMISÓTANO Y 3 NIVELES DE ALTURA (...). -----

Reconocimientos de hechos de fecha 25 de marzo de 2015: *"(...) EN EL COSTADO SUR SE OBSERVA UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE 2 NIVELES DE ALTURA, DONDE SE ENCUENTRA HABILITADA LA CIMBRA DE LOSA EN PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL (...) EN LA PARTE CENTRAL SE ENCUENTRA UN CUERPO CONSTRUCTIVO REALIZADO A BASE DE MARCOS RÍGIDOS Y MUROS DE TABIQUE DICHO CUERPO CONSTRUCTIVO CUENTA CON 5 NIVELES DE ALTURA CON PREPARACIÓN PARA UN NIVEL ADICIONAL (...).* -----

Reconocimiento de hechos de fecha 5 de junio de 2015: *"(...) Se observa un cuerpo constructivo de cinco niveles con preparación para un sexto nivel, en obra negra a base de ladrillo rojo y columnas de concreto armado donde se observan 7 trabajadores realizando actividades de armado en castillo, Sin constatar emisiones de ruido, así mismo al realizar un recorrido perimetral al predio se observa que el mismo consta de 2 cuerpos constructivos con un cubo de iluminación donde se observan ventanas al interior de dicho cubo, no se observan ventanas en las colindancias (...).* -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-2380-2015 al Propietario, Encargado y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, notificado en fecha 5 de junio de 2015. Atendiendo el requerimiento mediante escrito presentado en fecha 12 de junio de 2015, por medio del cual realiza diversas manifestaciones y aporta diversos medios probatorios.-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (consulta en línea en la página web del Sistema de Información Geográfica <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>). De la consulta





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2739-SOT-1237
y acumulado PAOT-2015-771-SOT-269
PAOT-2015-905-SOT-294**

efectuada se constató que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Avenida División del Norte, 3527, Colonia San Pablo Tepetlapa, Delegación Coyoacán, le aplica la zonificación HM/6/30 (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad Avenida División del Norte, en el tramo Q-R, de avenida Pacifico a Calzada de Tlalpan. Adicionalmente, el predio investigado se encuentra ubicado en Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica por parte de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.-----

A la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-2746-2015, de fecha 26 de junio de 2015) Enviar Dictamen Técnico que autorice los trabajos de obra realizados en el predio de referencia. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1596/2015 de fecha 07 de julio de 2015, esa Dirección informó lo siguiente:-----

"(...)

El predio de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, publicado el 10 de agosto de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación...

- Con oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0165/2014 de fecha 30 de enero de 2014, esta Dirección emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para la construcción de obra nueva 104 departamentos en 6 niveles [sótano + semisótano+ P.B+ niveles] con una altura máxima de construcción de 20.00 metros y una superficie máxima de construcción de 9.660.00 m² sobre nivel de banquetta (...).-----*

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/300-6059-2014, de fecha 07 de noviembre de 2014) Registro de Manifestación de Construcción, planos arquitectónicos (plantas cortes y fachadas), memoria descriptiva del proyecto, constancia de alineamiento y/o número oficial, Certificado de Uso de Suelo para el predio de mérito. Mediante oficio DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/4258/2014, de fecha 04 de diciembre de 2014, la referida Dirección envió copia simple de las documentales citadas en las líneas que anteceden. -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/300-6058-2014, de fecha 07 de noviembre de 2014) Visita de verificación en materia de construcción en el predio relacionado con los hechos denunciados. Mediante el oficio DGJG/DG/0045/2015, de fecha 12 de enero





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2739-SOT-1237
y acumulado PAOT-2015-771-SOT-269
PAOT-2015-905-SOT-294**

de 2015, la referida Dirección informo que respecto a la solicitud planteada se ejecutó la visita de verificación con número de expediente DGJG/SVR/O/030/14. -----

Informe a las personas denunciantes

Mediante los oficio PAOT-05-300/310-1075-2014, PAOT-05-300/310-2747/2015 y PAOT-05-300/310-2748/2015, de fechas 21 de noviembre de 2014 y 26 de junio de 2015, respectivamente esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de sus denuncia, notificándose vía correo electrónico. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

En materia de construcción (obra nueva y ventanas en colindancias)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. -----

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales**, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ---

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento dispone que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano** son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2739-SOT-1237
y acumulado PAOT-2015-771-SOT-269
PAOT-2015-905-SOT-294**

y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por cuanto hace a **las Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, prevé que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Respecto de la construcción, El artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares**, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. -----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y **demolición**, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2739-SOT-1237
y acumulado PAOT-2015-771-SOT-269
PAOT-2015-905-SOT-294**

En este sentido, los artículos **47 y 48** primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, precisan que **para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, 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 deberán **registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Al respecto, el artículo **51 fracción II** de dicho Reglamento, establece que **la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional**. -----

Para el registro de cada tipo de Manifestación de Construcción se deben cumplir con ciertos requisitos, el Reglamento referido establece en su artículo 53 fracción I incisos b) y c) y último párrafo, lo siguiente:

*"(...) ARTÍCULO 53.- Para las **manifestaciones de construcción tipos B y C**, se deben cumplir los siguientes requisitos:*

*I. Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el **formato que establezca la Administración**, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos: (...)*

*b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y **cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio (...)***. -----

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, la **Delegación** y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá **las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. **Las verificaciones** a que se refiere este Reglamento **tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en**





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2739-SOT-1237
y acumulado PAOT-2015-771-SOT-269
PAOT-2015-905-SOT-294**

el registro de manifestación de construcción y de la licencia de construcción especial, **referentes a obras** o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, **cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables**, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones, la superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. -----

En caso de que la Manifestación de Construcción no contenga los requisitos o **no se acompañe de los documentos que establece el artículo 53** del citado reglamento, **la autoridad competente tendrá la facultad de prevenir por escrito** y por una sola vez, en atención al artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, al interesado o al representante legal, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención, **subsane la misma y en caso de que no se subsane dicha irregularidad, se tendrá por no presentada**. -----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...)

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...)

XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...)". -----

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2739-SOT-1237
y acumulado PAOT-2015-771-SOT-269
PAOT-2015-905-SOT-294**

"(...) Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano: (...)

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...)." -----

Por lo que el artículo 256 último párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que procederá la **revocación del registro de manifestación de construcción** o de la licencia de construcción especial, **cuando sobrevengan cuestiones de oportunidad o interés público** en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. -----

Por otra lado, el artículo 65 de La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que en el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano, entre otros, las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones. -----

Por **Áreas de Conservación Patrimonial** se entienden aquellas que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas de desarrollo, esto de conformidad con el artículo 3 fracción II de la Ley en comento. -----

A su vez, el artículo 66 del mismo instrumento, dispone que los programas y la reglamentación de la Ley en cita, establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial y las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos. Por lo que, en atención a lo dispuesto en el artículo 67 del mismo ordenamiento, la Secretaría se encargará de publicar los catálogos de los elementos afectos al patrimonio cultural urbano en los programas a través de listados en los que se define la condición patrimonial que guardan los inmuebles relacionados. La actualización de los catálogos se reflejará en el Sistema de Información Geográfica del





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2739-SOT-1237
y acumulado PAOT-2015-771-SOT-269
PAOT-2015-905-SOT-294**

Registro de los Planes y Programas, así como en el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano. -----

A su vez, el artículo 87 del citado ordenamiento dispone que la Secretaría y las Delegaciones, en la esfera de su competencia, expedirán las constancias, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones que se requieran en relación con las materias de construcción y zonificación, conforme a las previsiones que sobre requisitos y procedimientos establezca el reglamento. -----

Por cuanto hace a la apertura de **ventanas en muros colindantes**, las **Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico**, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de octubre de 2004, en el subcapítulo 3.4.2.1, intitulado VENTANAS, fracción V. establece que **no se permite la iluminación y ventilación a través de fachadas de colindancia**.-----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán publicado el 10 de agosto de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, al predio ubicado en Avenida División del Norte, 3527, Colonia San Pablo Tepetlapa, Delegación Coyoacán, le aplica la zonificación HM/6/30 (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad Avenida División del Norte, en el tramo Q-R, de avenida Pacífico a Calzada de Tlalpan. Adicionalmente, el predio investigado se encuentra ubicado en Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica por parte de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.-----

Derivado de los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de dos cuerpos constructivo de 5 niveles y preparación de un sexto nivel, que cuentan con un cubo de iluminación, así mismo al realizarse un recorrido perimetral no se observaron ventanas o claros de luz abiertos hacia los predios colindantes.-----

Ahora bien, de acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, se desprende que de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que el predio relacionado con los hechos denunciados cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio RCOB/18/14 con vigencia al 5 de marzo de 2017, para la construcción de 104 viviendas en 6 niveles y 2 sótanos; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11233-151CELE13, de fecha 06 de mayo de 2013.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2739-SOT-1237
y acumulado PAOT-2015-771-SOT-269
PAOT-2015-905-SOT-294**

Al respecto por solicitud de esta Subprocuraduría, quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral de Manca Mifel, S.A. de C.V., apporto como medios de prueba: Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio RCOB/018/14, para la construcción de 104 viviendas en 6 niveles y 2 sótanos; Copia simple de los planos arquitectónicos correspondientes al proyecto ejecutado en el predio de mérito coincidente con lo registrado en la Manifestación de Construcción referida en las líneas que anteceden; Memoria Descriptiva el Proyecto Arquitectónico; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11233-151CELE13, de fecha 06 de mayo de 2013, mismas que son coincidentes a las proporcionadas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán.-----

Por lo que respecta, al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informo que mediante el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0165/2014 de fecha 30 de enero de 2014 emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para la construcción de obra nueva 104 departamentos en 6 niveles [sótano + semisótano+ P.B+ niveles] con una altura máxima de construcción de 20.00 metros y una superficie máxima de construcción de 9.660.00 m² sobre nivel de banquetta.-----

Por cuanto hace a la apertura de ventanas en muros colindantes, las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de octubre de 2004, en el subcapítulo 3.4.2.1, intitulado VENTANAS, fracción V. establece que no se permite la iluminación y ventilación a través de fachadas de colindancia; al respecto, de los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría, no se constató dicha situación.-----

De lo anterior esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia de construcción, en razón de que el proyecto conto con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio RCOB/018/14, para la construcción de 104 viviendas en 6 niveles y 2 sótanos, mismo que se adecua a la zonificación aplicable al predio de mérito, es decir a la HM/6/30 (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad Avenida División del Norte, en el tramo Q-R, de avenida Pacífico a Calzada de Tlalpan, así mismo dicho proyecto conto con el dictamen de dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial por parte de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. No obstante lo anterior corresponde a la Dirección General de Obras Y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, previo al otorgamiento de Visto Bueno y ocupación, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2739-SOT-1237
y acumulado PAOT-2015-771-SOT-269
PAOT-2015-905-SOT-294**

Ambiental (ruido)

El artículo 86, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que las edificaciones y obras que produzcan, entre otras contaminación por polvos y ruidos se sujetarán al referido Reglamento, a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal (antes Ley Ambiental del Distrito Federal) y demás ordenamientos aplicables.-----

Así mismo el artículo 229 fracción V del referido Reglamento prevé que **la Delegación establecerá las medidas de protección** que, además de lo dispuesto en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal (antes Ley Ambiental del Distrito Federal), deben cumplir los inmuebles cuando produzcan **polvos y ruidos** u otros efectos perjudiciales o molestos **que puedan ocasionar daño al medio ambiente, a terceros en su persona**, sus propiedades o posesiones.-----

Por otro lado, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 27 de septiembre de 2006, prevé como límites máximos permisibles de nivel efectivo de fuente emisora de 65 decibeles dB(A) (decibeles en ponderación en A) en el horario de operación de 06:00 horas a 20:00 horas y de 62 dB (A) en el horario de 20:00 horas a 06:00 horas. -----

Al respecto, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la emisión de ruido, razón por la cual no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en esta materia.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Avenida División del Norte, 3527, Colonia San Pablo Tepetlapa, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le aplica la zonificación HM/6/30 (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad Avenida División del Norte, en el tramo Q-R, de avenida Pacífico a Calzada de Tlalpan. Adicionalmente, el predio investigado se encuentra ubicado en Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica por parte de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.-----
2. De los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de dos cuerpos constructivos de 5 niveles y preparación de un sexto,





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2739-SOT-1237
y acumulado PAOT-2015-771-SOT-269
PAOT-2015-905-SOT-294**

con un cubo de iluminación al interior sin observarse ventas o claros de luz dirigidos a los predio colindantes, así mismo no se constató la emisión de ruido.-----

3. Los trabajos de construcción ejecutados en el predio de referencia cuentan con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio RCOB/18/14 con vigencia al 5 de marzo de 2017, para la construcción de 104 viviendas en 6 niveles y 2 sótanos, mismo que se adecua a la zonificación señalada en el párrafo que antecede, así mismo dicho proyecto contó con el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, contenido en el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0165/2014, de fecha 30 de enero de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-----
4. El proyecto se apegó a lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de octubre de 2004, en el subcapítulo 3.4.2.1, intitulado VENTANAS, fracción V. que establece que no se permite la iluminación y ventilación a través de fachadas de colindancia.-----
5. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la emisión de ruido al ambiente proveniente de la obra investigada.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, previo al otorgamiento de Visto Bueno y ocupación, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado.-----

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: -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2739-SOT-1237
y acumulado PAOT-2015-771-SOT-269
PAOT-2015-905-SOT-294**

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 del Distrito Federal.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las Dirección General de Obras de la Delegación Coyoacán para los efectos precisados en el apartado que antecede.

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes.

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.

Así lo proveyó y firma por cuadruplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

REMIG/OP/WPB/RAGT

