



EXPEDIENTE: PAOT-2020-4489-SOT-941

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAY 2024

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, VII 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 contenidos en el expediente número PAOT-2020-4489-SOT-941 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de diciembre del 2020, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido por obra), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 3346, Ciudad Jardín, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre del 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, VII y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 18, 25 fracciones I, II, III y IV y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 59 y 85 de su Reglamento y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido por obra), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----

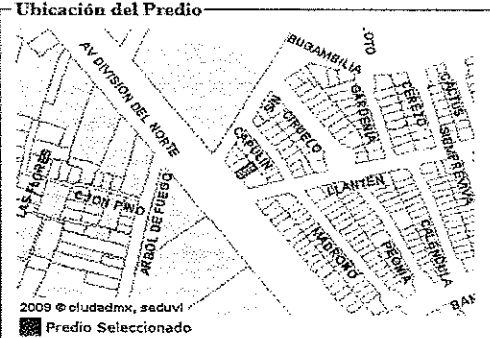


EXPEDIENTE: PAOT-2020-4489-SOT-941

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

1.- En materia de construcción (obra nueva)

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Avenida División del Norte número 3346, Ciudad Jardín, Alcaldía Coyoacán, le aplican las zonificaciones **H/3/40MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja, 1 vivienda cada 200 m² de terreno), así como la zonificación **HM/6/30** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. División del Norte Q-R de: Av. Pacífico a: Calzada de Tlalpan, como a continuación se muestra: -----

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral		 <p>2009 © ciudadmx, seduvi</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>					
Dirección							
Calle y Número: DIVISION DEL NORTE 3346							
Colonia: CD JARDIN							
Código Postal: 04370							
Superficie del Predio: 228 m ²							
<p>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</p>							
Zonificación							
Uso del Suelo	Niveles	Altura	Área Libre	Alt. mín. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	3	-	40	0	MB_CO (Muy Baja 1 viv/200 m ²)	412	1

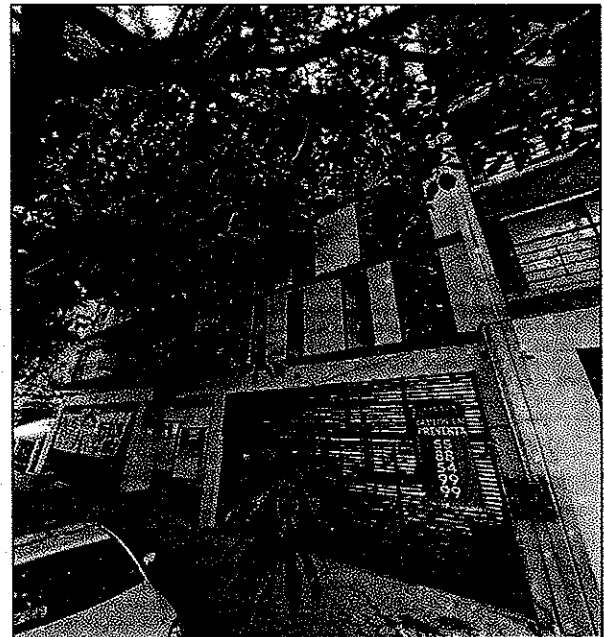
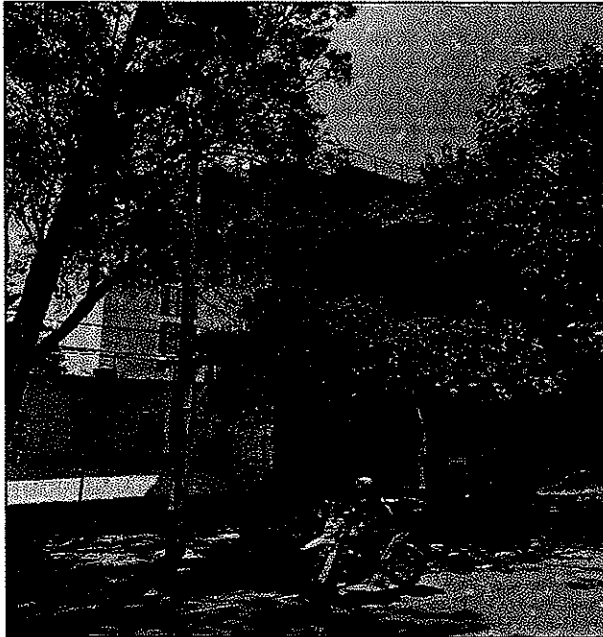
Fuente: SIG SEDUVI

En virtud de los hechos denunciados, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciado, levantando las actas circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar que se observó inicialmente una obra en proceso de construcción en fase de cimentación, al exterior de la construcción se observa una lona con teléfonos para informes y ventas de la inmobiliaria "REALEZA", así como una lona con los datos de la obra que refiere ser un edificio de departamentos con Manifestación de construcción tipo "B" No. RCOB/005/2020 vigencia del 19 de junio de 2020 al 19 de junio de 2023, y del último reconocimiento de hechos se observaron 2 cuerpos constructivos de 6 niveles totalmente edificado con semisótano, durante la diligencia una persona que se



EXPEDIENTE: PAOT-2020-4489-SOT-941

encontraba en el sitio se le pregunto si están habitados a lo cual contesto que no y en efecto se observan los departamentos vacíos, no se observan trabajos de construcción, materiales ni trabajadores así como tampoco emisiones sonoras procedentes de la obra en cuestión, como a continuación se muestra:-----



Fuente: PAOT

Ahora bien, en tiempo y forma se notificó el oficio PAOT-05-300/300-1953-2021, dirigido al propietario, poseedor, representante legal y/o Director Responsable de Obra realizada en el predio denunciado, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara legalidad de las actividades que realiza. -----

En este sentido, quien se ostentó como copropietario y apoderado legal, presentó escrito ante esta Subprocuraduría, en el que anexo diversas documentales, entre otras, las siguientes: -----

- *Copia simple del Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio 10683-151PEDE20, fecha de expedición 28 de agosto de 2020, emitido por la secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el predio ubicado en Avenida División del Norte número 3346, Ciudad Jardín, Alcaldía Coyoacán.*-----
- *Copia simple de la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial Folio OB/2400/2019, con fecha de expedición 27 de noviembre de 2019 para el predio ubicado en Avenida División del Norte número 3346, Ciudad Jardín, Alcaldía Coyoacán, con una superficie de 454.00 m².*-----
- *Copias Simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio RCOB/005/2020, de fecha 19 de junio de 2020, para la construcción de 23 viviendas en 6 niveles, en un superficie del predio 454 m², en un superficie de desplante de 317.06 m² correspondiente al 69.84 %,*



EXPEDIENTE: PAOT-2020-4489-SOT-941

superficie máxima de construcción 2,806.06 m², área libre 136.94 m² correspondiente al 30.16%, con semisótano y sótano. -----

- Planos Arquitectónicos con sello de registro por la Alcaldía Coyoacán, para los trabajos de construcción del predio ubicado en Avenida División del Norte número 3346, Ciudad Jardín, Alcaldía Coyoacán.-----

En esas consideraciones, a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, remitir el soporte documental que al efecto se haya tramitado para el predio de mérito y en caso de no contar con antecedentes, instrumentar visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

En respuesta, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó que de una búsqueda exhaustiva, minuciosa y razonable, tanto en base de datos, archivos y controles correspondientes, se constató la existencia de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio OB/2400/2019, para el predio con número oficial asignado 3346, así como el **Registro de Manifestaciones de Construcción Tipo "B", folio número RCOB/005/2020**, con vigencia del 19 de junio de 2020 al 19 de junio de 2023, para el predio ubicado en Avenida División del Norte, Colonia Ciudad Jardín, Delegación Coyoacán (hoy Alcaldía), de los cuales remitió copias simples, documentales que coinciden con las presentadas por el responsable de la obra.-----

Ahora bien, de las documentales que integran el expediente de mérito, se tiene que el predio en cuestión cuenta con una superficie de 454 m², por lo que le corresponden las siguientes densidades e intensidades conforme al **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 10683-151PEDE20**: -----

CUZUS 10683- 151PEDE20	Superficie del terreno	Área libre mínima (40%)	Área de desplante (70%)	Altura máxima de construcción	Número de viviendas permitidas	Superficie máxima de construcción
HM/6/30Z	454 m ²	(superficie total del terreno por .30) = 136.20 m ² (454 m ²)(.30)= 136.20 m ²	(superficie total del terreno por .70) = 317.80 m ² (454 m ²)(.70)= 317.80 m ²	6 niveles	Lo que indique la zonificación del Programa	1,906.80 m ²

Ahora bien, del análisis al **Registro de Manifestación de Construcción RCOB/005/2020**, para el predio ubicado en Avenida División del Norte número 3346, Colonia Ciudad Jardín, Alcaldía Coyoacán, se desprende lo siguiente: -----

RMC	Superficie del terreno	Área libre mínima (30%)	Área de desplante (70%)	Altura máxima	Número de viviendas	Superficie Total de Construcción
RCOB/005/20 20	454 m ²	136.94 m ² equivalente al 30.16%	317.06 m ² equivalente al 69.84%	6 niveles de altura, 1 sótano y semisótano	23	s.n.b 1,906.03m ² b.n.b 900m ² total 2,806.03 m ²

En esas consideraciones, de lo anterior, se desprende que el predio de mérito tiene una superficie de 454 m², para la construcción de 23 viviendas en 6 niveles, con un porcentaje de área libre de 30.16 %, correspondiente a 136.94 m², un área de desplante de 317.06 m² con un porcentaje de 69.84%,



EXPEDIENTE: PAOT-2020-4489-SOT-941

con una superficie de desplante s.n.b (sobre nivel de banqueta) de 1,906.03 m² y 900 m² b.n.b (bajo nivel de banqueta) no obstante 70.64 m² aparecen como superficie habitable bajo nivel de banqueta.

En conclusión, se tiene que en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 3346, Colonia Ciudad Jardín, Alcaldía Coyoacán, se edificó una obra nueva al amparo del Registro de Manifestación de Construcción folio RCOB/005/2020, en un predio de 454 m², que se tramitó en termino de lo previsto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10683-151PEDE20; documento en el que se especifica las densidades e intensidades permitidas para el predio.

Finalmente, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si se emitió autorización de uso y ocupación para el edificio investigado, en caso negativo previo a emitir dicha autorización, se realicen las acciones que al efecto tengan lugar, con la finalidad de determinar que el proyecto ejecutado se apegue a las densidades e intensidades permitidas, en caso contrario, imponer las medidas de seguridad que conforme a derecho corresponda, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

2.- En materia ambiental (ruido)

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en el predio objeto de investigación llevando a cabo el Estudio de Emisiones Sonoras durante los trabajos de construcción, el cual genero un nivel de fuente emisora corregido de 68.58 dB (A), excediendo el límite máximo permisible de emisiones sonoras para el punto de referencia de 65 dB (A) para el horario de las 06:00 horas a las 20:00 horas, establecido 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 ubicadas en la Ciudad de México.

En consecuencia, se llevó a cabo el exhorto mediante el oficio PAOT-05-300/300-9814-2022, dirigido al encargado, propietario, poseedor, representante legal y/o Director Responsable de Obra, con el fin de promover el cumplimiento de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que el responsable de la obra o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar esos efectos.

En virtud de lo anterior, el copropietario y apoderado de la copropiedad titular del predio presentó escrito ante esta Subprocuraduría en el anexo el calendario de mitigación de ruido, manifestando lo siguiente:

"(...) 1.- Se implementó un programa de mantenimiento para el equipo cuidando que tenga una eficiente combustión y disminuya considerablemente las emisiones, así como el ruido. Desde el día 1 hasta el día 730 de calendario corrido. (...)"

"(...) 2.- Se tendrán sistemas de amortiguamiento en los procesos de caída y retiro de materiales, a través de ductos, cimbras y tarimas internas que disminuyan considerablemente el ruido generado por las obras y dentro del horario indicado. (...) Las barreras de ruido programadas y de más uso serán las colocaciones de tapiales de madera a base de polines, barrotes y triplay de madera, en algunos espacios se colocarán de igual forma lonas plásticas, las cuales amortiguan los sonidos y evitan a su vez la dispersión de polvos. (...)"



EXPEDIENTE: PAOT-2020-4489-SOT-941

En conclusión, los trabajos de construcción durante su ejecución generaban emisiones sonoras, por lo que esta Entidad realizó el estudio de ruido y exhorto al particular a implementar medidas adecuadas que no afecten la tranquilidad de los vecinos, no obstante, el ruido dejó de presentarse, por lo que esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia que nos ocupa. -----

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, 85 fracción X y 89 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 División del Norte número 3346, Colonia Ciudad Jardín, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le aplica la zonificación **H/3/40MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja, 1 vivienda cada 200 m² de terreno) y **HM/6/30** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. División del Norte Q - R de: Av. Pacífico a: Calzada de Tlalpan.-----
2. En el predio objeto de investigación se llevó a cabo la construcción de 23 viviendas en 6 niveles de altura, en un predio de 454 m², al amparo del Registro de Manifestación de Construcción folio RCOB/005/2020, en un predio de 454 m², mismo que contó con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10683-151PEDE20; documento en el que se especifica las densidades e intensidades permitidas para el predio, por lo que cumple con lo estipulado en el artículo 47 del Reglamentos para la Ciudad de México.-----
3. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si se emitió autorización de uso y ocupación para el edificio investigado, en caso negativo previo a emitir dicha autorización, se realicen las acciones que al efecto tengan lugar, con la finalidad de determinar que el proyecto ejecutado se apegue a las densidades e intensidades permitidas, en caso contrario, imponer las medidas de seguridad que conforme a derecho corresponda, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
4. En materia ambiental, los trabajos de construcción durante su ejecución generaban emisiones sonoras, por lo que esta Entidad realizó el estudio de ruido y exhorto al particular a implementar medidas adecuadas que no afecten la tranquilidad de los vecinos, no obstante el ruido actualmente dejó de presentarse, toda vez que la obra concluyó, por lo que esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia.-----

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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-4489-SOT-941

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, así como a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, 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. -----

ISP/JDMM/BASC

