



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6384-SOT-1602

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 JUN 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, 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-2022-6384-SOT-1602, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 17 de noviembre de 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (remodelación), conservación patrimonial y ambiental (ruido) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Chilpa número 15, Colonia Barrio de la Concepción, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de diciembre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y 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, 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 materia de construcción (remodelación), conservación patrimonial y ambiental (ruido), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico. -----

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

1. En materia de construcción (remodelación) y conservación patrimonial

El artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en Área de Conservación Patrimonial sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Asimismo, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para **construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación** de las señaladas en el artículo 51 de ese

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6384-SOT-1602

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. –

Asimismo, de conformidad con los artículos 55 y 57 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de **construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación.** -----

En ese sentido, el artículo 62 fracción II del Reglamento en comento, 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.** -----

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 Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 35% de área libre, 1 vivienda por cada 500 m2, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Centro Histórico de Coyoacán” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

Adicionalmente, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial y en Zona de Monumentos Históricos, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere el dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). -----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura el cual se encuentra delimitado por muros de piedra brasa en el perímetro del predio. Al interior, se observó materiales de construcción consistentes en andamios, bultos de cemento y madera. En el segundo nivel, se constató la reciente colocación de losacero, asimismo se observaron a trabajadores laborando al interior. En último reconocimiento de hechos se constató que las actividades de obra continúan. -----

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 01 de junio de 2023, se realizó la consulta al Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps/>), en el que se localizaron a pie de calle, con antigüedad de meses a 15 años del predio denunciado, de la revisión y comparación de las imágenes obtenidas de los años 2008 a 2014, se advierte el inmueble preexistente de dos niveles, en el que en el segundo nivel en su frente sobresale elementos horizontales los cuales se encuentran anclados a la losa de ese nivel y a la contra barda de la colindancia oriente, asimismo se encuentran soportados sobre dos vigas las cuales se encuentran ancladas a la barda perimetral; del año 2015 a 2022, se advierte que continúan el inmueble preexistente, en el que se advierte que cambiaron el color de fachada. 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. -----

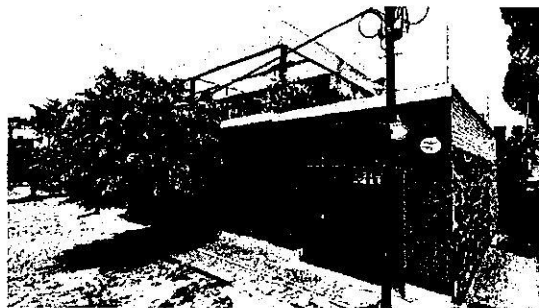


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6384-SOT-1602

Lo anterior, en contraste con lo constatado en los reconocimientos de hechos, así como de las constancias que obran en el expediente, se advirtió que se realizó una ampliación horizontal hacia el frente del inmueble en el segundo nivel, tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----



Vista del inmueble preexistente (Fuente: Google
Street View, julio 2022)



Vista del inmueble preexistente (Fuente: Reconocimiento de
hechos 27-06-2023)

De lo anterior se advierte que en el inmueble preexistente de 2 niveles se ejecutaron trabajos de ampliación y modificación, toda vez que se advierte que en el segundo nivel se realizó la ampliación horizontal, toda vez que se colocó losa cero y se instaló una ventana. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6384-SOT-1602

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra del inmueble objeto de investigación; a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, quienes se ostentaron como propietarios del inmueble objeto de investigación, manifestaron lo siguiente: -----

*"(...) 1. Se informa que el inmueble en cuestión está destinado para casa habitación unifamiliar, fue construido aproximadamente en finales de los 50', distribuido en dos niveles, en estado de conservación normal de acuerdo con sus años de construcción, desarrollado en 296 m2 de construcción, pero con los eminentes deterioros en los antiguos materiales de construcción que cuentan actualmente el inmueble de reciente compra, con la necesidad del propietario de darle mantenimiento adecuado en general, para su habitabilidad y correcto funcionamiento.
2. Para realizar los trabajos se tramitaron todos los correspondientes permisos que requiere una obra menor que implica una remodelación en base al art 62 del Reglamento de Construcciones del DF y sus correspondientes permisos por instancias del Inah, y de la Dirección de Patrimonio cultural urbano y de espacio público de SEDUVI, por estar ubicado en zona histórica y patrimonial (...) "(sic). -----*

Así mismo, proporciono copia simple de los siguientes documentales: -----

- Autorización número 363/22, de fecha 20 de septiembre de 2022, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, en el que se autoriza los trabajos de mantenimiento en inmueble contemporáneo mediante las siguientes acciones: reparación de aplanados y aplicación de pintura en muros exteriores (por ambas calles, impermeabilización de azotea, sustitución de pisos por loseta cerámica, sustitución de puertas de cochera por puerta metálica y la puerta peatonal por puerta de madera, sustitución de muebles hidrosanitarios y mantenimiento de la instalación eléctrica, el color a aplicar, en las dos fachadas exteriores, deberá ser de acuerdo a la gama cromática autorizada por el INAH para la zona de monumentos históricos de Coyoacán. -----
- Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial folio 1250, de fecha 15 de julio de 2022, presentado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el que las intervenciones a realizar son colocación de pintura vinílica en exteriores e interiores, así como colocación de loseta cerámica en pisos interiores, loseta de barro en exteriores, duelas de madera, reparación de aplanados exteriores, boquillas y barda perimetral, lambrines y plafones, pisos, mantenimiento general de todas las instalaciones, sustitución de muebles y accesorios en baños y cocina, zona de servicio cuarto de lavado, sustitución de calentador, mantenimiento y limpieza de cisterna, tinacos y registros, sustitución de accesorios y luminarias, así como impermeabilización en toda la azotea. -----
- Escrito dirigido al Director de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán de fecha 17 de marzo de 2022, en el que da Aviso de realización de trabajos de obra menor en base al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----

Asimismo, mediante correo electrónico de fecha 08 de marzo de 2023, las mismas personas realizaron diversas manifestaciones y anexaron copia del escrito dirigido al Director de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6384-SOT-1602

Coyoacán, de fecha 18 de enero de 2023, en el que dan aviso de la realización de trabajos son base al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En razón de los anterior, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con el Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo "A" y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial folio 1250, de fecha 15 de julio de 2022, y/o con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para el predio investigado. Al respecto, dicha Dirección, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1644/2023, de fecha 22 de mayo de 2023, informó que no se registran antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o visto Bueno para el predio investigado, sin embargo cuenta con oficio con folio 19931-301LUDA2022 y número de expediente 1250/22 de fecha 01 de agosto de 2022, en el cual dicha Dirección aprobó los trabajos de obra menor consistentes en: Colocación de pisos; reparación de aplanados, mantenimiento de instalaciones, sustitución de muebles y accesorios de sanitarios, cocina y cuarto de lavado; revisión y limpieza de cisterna, tinacos, drenaje y registros; mantenimiento general; impermeabilización de azotea; aplicación de pintura en interiores y exteriores; sustitución de cancelerías, closets así como la renovación de puertas internas. -----

Asimismo, se solicitó al Instituto Nacional de Antropología e Historia informar si emitió Autorización número 363/22, de fecha de expedición del 20 de septiembre de 2022, para intervenciones menores en el predio investigado. Sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Por otro lado, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con las documentales que acrediten los trabajos de construcción realizados en el predio investigado, así como los Escritos libres de fechas 17 de marzo de 2022 y 18 de enero de 2023, e instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones de esa Alcaldía informó que de una búsqueda en las bases de datos, archivos y controles correspondientes no se encontró ningún documento en relación con el predio, por lo que giro oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/2078/2023, de fecha 04 de mayo de 2023, a la Dirección Jurídica de esa Alcaldía a efecto de que se ordene visita de verificación, y en su caso se instaure procedimiento administrativo correspondiente para el predio en comento. -----

En conclusión, los trabajos de ampliación y modificación horizontal ejecutados en el segundo nivel, consistentes en la instalación de losacero y la colocación de una ventana, no cuentan con autorización ni con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, toda vez que no se adecuan a los trabajos autorizados en el Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo "A" y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial para obras menores, ni de la autorización número 363/22, de haber sido emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, por lo que incumple lo establecido en la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial. -----

Aunado a lo anterior, dichos trabajos no se encuentran dentro de los supuestos de aplicación del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por lo que requería de un Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple con lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento en comento. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6384-SOT-1602

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación y modificación) solicitada, por los trabajos que se realizan en el predio investigado, así como imponer las sanciones procedentes. -----

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. -----

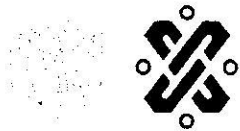
Así mismo, establece que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido, o a retirar los elementos que generen contaminación. -----

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 los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató ruido generado por los trabajos de construcción. -----

En razón de lo anterior, de los documentos que obran en el expediente al rubro citado se desprende que esta Subprocuraduría determinó que las actividades de construcción que se llevan a cabo, 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 67.47 dB(A), que excede los 63 dB(A) en el punto de referencia para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido por la Norma Ambiental referida. -----

Derivado de lo anterior, se exhorto al Encargado, propietario, poseedor y/o Director Responsable de la obra que se realiza en el predio objeto de investigación, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas en materia de emisiones de ruido, así como acciones o mecanismos para que los responsables de actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar esos efectos. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta al citado requerimiento -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6384-SOT-1602

En conclusión, las actividades de construcción en un primer momento generaron un nivel de fuente emisora de 67.47 dB(A) lo cual excede el límite máximo permitido de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, por lo que se realizó el exhorto antes referido. -----

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 Chilpa número 15, Colonia Barrio de la Concepción, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 35% de área libre, 1 vivienda por cada 500 m2, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

Adicionalmente, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial y en Zona de Monumentos Históricos, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere el dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). -----

2. Derivado del reconocimiento de hechos y las imágenes de Google Maps realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se advierte que en el inmueble preexistente de 2 niveles se ejecutaron trabajos de ampliación y modificación, toda vez que se advierte el cambio de color en la fachada, asimismo en el segundo nivel se realizó la ampliación horizontal, toda vez que se colocó losa cero y se instaló una ventana.
3. Los trabajos de ampliación y modificación horizontal ejecutados en el segundo nivel, consistentes en la instalación de losacero y la colocación de una ventana, no cuentan con autorización ni con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que incumple con lo que incumple lo establecido en la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial. -----
4. Los trabajos de construcción (ampliación y modificación) que se realizan no se encuentran dentro de los supuestos de aplicación del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por lo que requería de un Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple con lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento en comento. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6384-SOT-1602

6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación y modificación) solicitada, por los trabajos que se realizan en el predio investigado, así como imponer las sanciones procedentes. -----
7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató ruido generado por los trabajos de construcción. -----
8. Las actividades de construcción en un primer momento generaron un nivel de fuente emisora de 67.47 dB(A) lo cual excede el límite máximo permitido de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, por lo que se realizó un exhorto. -----

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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a 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. -----

JANC/WPB/196