



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5856-SOT-1469

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-2022-5856-SOT-1469, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 17 de octubre 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 (demolición, modificación y protección a colindancias) y ambiental (ruido) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Viena número 90, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de noviembre 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, 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

Los hechos investigados se refieren a constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de construcción (demolición, modificación y protección a colindancias) y ambiental (ruido), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (demolición, modificación y protección a colindancias) y ambiental (ruido), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Colonia Del Carmen” 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 (demolición, modificación y protección a colindancias) y conservación patrimonial



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5856-SOT-1469

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Por otro lado, 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. -----

Al respecto, 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 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. –

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, 9 metros de altura máxima, 40% de área libre, 1 vivienda por cada 500 m², de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Del Carmen” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

Adicionalmente, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial, 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. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles, sobre la fachada exhibe el número 90, durante la diligencia se percibieron emisiones sonoras relacionadas con actividades constructivas (martilleos y esmeril), asimismo quien se ostentó como residente de obra refirió que se realizaban únicamente el cambio de pisos e instalaciones, así como realizarían el cambio del bota aguas. Durante la diligencia no se constataron trabajos de demolición o modificación.

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 06 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 5 años del predio denunciado, de la revisión y comparación de las imágenes obtenidas del año 2019, se advierte que en el predio denunciado se desplanta un inmueble preexistente de dos niveles de altura. 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5856-SOT-1469

Méjico y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Lo anterior, en contraste con lo constatado en los reconocimientos de hechos, así como de las constancias que obran en el expediente, no se advierten modificaciones en el inmueble preexistente, tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----



Vista a pie de Calle del Inmueble Preexistente
(Fuente: Google Street View 2019).



Vista del inmueble objeto de investigación (Fuente:
Reconocimiento de Hechos 12-06-2023).

Sin embargo, 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, quien se ostentó como Representante Legal de la persona moral propietaria del predio mediante escrito de fecha 29 de noviembre de 2022, manifestó lo siguiente: -----

"(...) se informa que los trabajos que se están llevando a cabo en el inmueble ubicado en calle VIENA NÚMERO 90, EN LA COLONIA DEL CARMEN, ALCALDÍA COYOACÁN, en esta



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5856-SOT-1469

Ciudad de México, son trabajos para la remodelación y adecuación de espacios, ya que se trata de un inmueble ya construido, que fue tomado en arrendamiento el 26 de julio de 2022, estos trabajos cuentan con los permisos necesarios para llevarse a cabo, CUMPLIENDO CON LA NORMATIVIDAD QUE SEÑALA EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL EN APEGO AL ARTÍCULO 62 PARA LAS OBRAS QUE NO REQUIEREN MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN NI LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL. (...)” (sic).

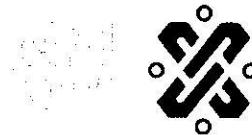
Así mismo, proporcionó entre otros, copia simple de lo siguiente:

- Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico de fecha 19 de septiembre de 2022.
 - 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 1625.
 - Escrito dirigido al Director de Registros y Autorizaciones en la Alcaldía Coyoacán de fecha 31 de octubre de 2022, en el que refieren que los trabajos que se realizaran son “Aplicación de pintura vinílica blanca en muros interiores y terracota en muros exteriores, Sustitución loseta cerámica en baños sanitarios y llaves de bajo consumo, sustitución de muebles sanitarios y llaves de bajo consumo, sustitución de lámparas led, sustitución de plafón, instalaciones de división de tablaroca y cancelería de aluminio en ventanas e impermeabilización.

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 Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para el predio investigado. Al respecto, dicha Dirección, mediante oficio SEDUVI/DGODU/DPCUEP/0789/2023, de fecha 03 de marzo de 2023, informó que emitió Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial folio 1625 de fecha 23 de septiembre de 2022, en el cual esa Dirección aprobó los trabajos de obra menor consistentes en: Aplicación de pintura vinílica blanca en muros interiores y terracota en muros exteriores, sustitución de pisos, muebles y accesorios de baños y sanitarios; mantenimiento de instalaciones, sustitución de lámparas led, sellado e impermeabilización de láminas existentes, colocación de muros divisorios de tablaroca y cancelería de aluminio, mantenimiento y pintura de esmalte en puertas y ventanas exteriores, así como limpieza de fachada.

n ese sentido, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, se solicitó 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 Actuación por las actividades que se realizan en el predio investigado. Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa informó que el día 28 de febrero de 2023, personal Especializado en Funciones de Verificación de ese Instituto, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para predio objeto de investigación. -----

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 e instrumentar visita de verificación en materia de construcción, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, la Dirección de



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5856-SOT-1469

Registros y Autorizaciones de esa Alcaldía, informó que de una búsqueda en los archivos y controles de gestión no se encontraron antecedentes de la información solicitada, por lo que giro oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/553/2023, de fecha 21 de febrero de 2023, a la Dirección Jurídica de esa Alcaldía a efecto de que realice visita de verificación administrativa en materia de construcción, en el predio investigado. -----

En el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de obra ni emisiones sonoras derivadas de los mismos. -----

En conclusión, en el predio investigado se realizaron trabajos de remodelación los cuales contaron con un Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial folio 1625 de fecha 23 de septiembre de 2022, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; asimismo, los trabajos que se realizan se adecuan dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano ejecutado, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, a efecto de constatar que los trabajos que se realizan en el predio investigado, se apeguen a lo dispuesto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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). -----

Respecto al ruido, durante uno de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscritos a esta Subprocuraduría se constató ruido generado por el uso de esmeril y martilleo. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5856-SOT-1469

En razón 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 a efecto de que tomen las previsiones que controlen y mitiguen dichas emisiones sonoras. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta. -----

En el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató ruido por construcción. -

En conclusión, los trabajos de construcción que se realizan en el predio investigado generaron emisiones de ruido, por lo que se exhortó al Encargado, propietario, poseedor y/o Director Responsable de la obra a efecto de que tomen las previsiones que controlen y mitiguen dichas emisiones sonoras, siendo que en la actualidad cesaron. -----

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

- Al predio ubicado en Calle Viena número 90, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% de área libre, 1 vivienda por cada 500 m², de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.

Adicionalmente, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial, 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.

2. Derivado del reconocimiento de hechos y las imágenes de Google Maps realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se advierten modificaciones en el inmueble preexistente de 2 niveles de altura. ---
 3. Los trabajos de remodelación que se realizaron en el predio investigado contaron con un Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial folio 1625 de fecha 23 de septiembre de 2022, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; asimismo, los trabajos que se realizan se adecuan dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
 4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano ejecutado, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----
 5. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, a efecto de constatar que los trabajos que se realizan en el predio investigado, se apeguen a lo dispuesto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para 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-2022-5856-SOT-1469

6. Los trabajos de construcción que se realizan en el predio investigado generaron emisiones de ruido, por lo que se exhortó al Encargado, propietario, poseedor y/o Director Responsable de la obra a efecto de que tomen las previsiones que controlen y mitiguen dichas emisiones sonoras, siendo que en la actualidad cesaron.-----

La presente resolución, únicamente se circumscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.-----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se:-----

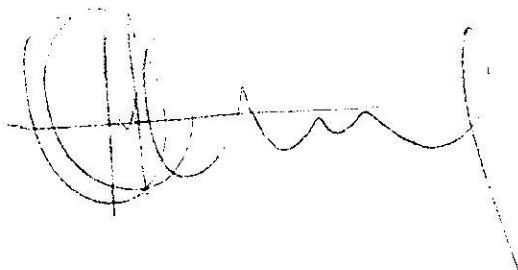
----- R E S U E L V E -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como 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.-----



JANIC/WPB/IFG