



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-IO-89-SOT-65
y acumulado PAOT-2021-2151-SOT-474

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 ENE 2025

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, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-IO-89-SOT-65 y acumulado PAOT-2021-2151-SOT-474, relacionado con la denuncia presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de diciembre de 2019, la Titular de esta Procuraduría determinó que correspondería a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción, por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en calle Valladolid número 96, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 02 de enero de 2020.

Posteriormente, en fecha 03 de mayo de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido), por los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Valladolid número 96, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; las cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes



Expediente: PAOT-2019-IO-89-SOT-65
y acumulado PAOT-2021-2151-SOT-474

sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 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, 23 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 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 a las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, la entonces vigente Ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México en una cada vez más Resiliente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 01 de diciembre de 2017 y abrogada por la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 07 de diciembre de 2018; la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos de la Ciudad de México, así como la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 13 de enero de 2000, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 18 de julio de 2024.

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



Expediente: PAOT-2019-IO-89-SOT-65
y acumulado PAOT-2021-2151-SOT-474

En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción.

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, tiene por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social.

Por **ordenamiento territorial** se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la **zonificación** y las **normas de ordenación**, así como la **reglamentación en materia de construcciones**, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios.

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano**, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los **instrumentos** a través de los cuales se establece la **planeación del desarrollo** urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio, propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México.

Es en dichos Programas en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción.

Los artículos 47 y 50 último párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo.



Expediente: PAOT-2019-IO-89-SOT-65
y acumulado PAOT-2021-2151-SOT-474

De conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es 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. -----

Por otra parte, la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en su artículo 1º, tiene entre sus objetos: -----

- I. Garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas que sufrieron alguna afectación a causa del Sismo, a través de las acciones del Gobierno de la Ciudad, con la finalidad de restituirlos en su entorno, su comunidad y su vivienda integralmente. -----
- II. Brindar certeza jurídica a las personas en las zonas afectadas. -----
- III. Garantizar progresivamente el derecho a la Ciudad a partir de la Reconstrucción, de conformidad con el Artículo 12 de la Constitución. -----

En este orden de ideas, el artículo 22 del citado ordenamiento establece que los modelos de atención a la vivienda serán los mecanismos para llevar a cabo la Reconstrucción de los Inmuebles Afectados unifamiliares y multifamiliares con la finalidad de determinar las acciones para rehabilitación, demolición y reconstrucción. -----

Asimismo, el artículo 30 de la referida Ley establece que las dependencias de la Administración Pública de la Ciudad de México y las Alcaldías otorgarán las facilidades administrativas y en su caso fiscales a fin de obtener condonaciones, permisos, autorizaciones y cualquier otro, que coadyuve a agilizar las tareas de reconstrucción. -----

Todo lo anterior se llevará a cabo dentro del **Plan Integral para la Reconstrucción**, el cual es el instrumento rector para el Proceso de reconstrucción, diseñado y ejecutado por el Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Comisión para la Reconstrucción, el cual especificará los lineamientos de acceso a los derechos de la reconstrucción; esto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 fracción XIX de dicho ordenamiento. -----



Expediente: PAOT-2019-IO-89-SOT-65
y acumulado PAOT-2021-2151-SOT-474

En ese orden de ideas, en fechas 5 de febrero, 27 de febrero, 10 de junio y 20 de agosto de 2019, 14 de julio de 2020, 19 de abril de 2021 y 24 de marzo y 05 de diciembre de 2023 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el Plan Integral para la Reconstrucción de la Ciudad de México y sus modificaciones, con la finalidad de ejecutar y acelerar el proceso de Reconstrucción y hacerlo mucho más expedito y transparente. Por su parte, el Plan refiere como principio de la Reconstrucción “el restituir los derechos de las personas damnificadas”, lo cual debe llevarse a cabo en apego a los derechos humanos, garantizando el derecho a la vivienda digna y adecuada.

En relación con lo anterior, el Aparatado I referente a las Facilidades Administrativas del Plan Integral para la Reconstrucción de la Ciudad de México establece que, en coordinación con la Jefatura de Gobierno, Consejería Jurídica y de Servicios Legales, Secretaría de Administración y Finanzas y el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, Alcaldías en apoyo a las Personas Damnificadas, emitirán y ejecutarán las Resoluciones de Carácter General mediante las cuales se otorgan facilidades administrativas y se condonan o eximen del pago de contribuciones, derechos y aprovechamientos y sus accesorios, relacionados con los trámites, permisos y autorizaciones de las viviendas sujetas al proceso de reconstrucción en la Ciudad de México, necesarias para agilizar las tareas de reconstrucción.

Por lo que, en fechas 15 de abril de 2019, 25 de febrero de 2020, 10 de febrero de 2021, 28 de enero de 2022, 13 de febrero de 2023, y 26 de enero de 2024 se publicaron en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México las **Resoluciones de Carácter General mediante la cual se otorgan facilidades administrativas** relacionadas con los inmuebles afectados por el sismo del 19 de septiembre de 2017.

Dentro de los objetivos de las resoluciones referidas se encuentran que las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México brindaran las facilidades administrativas de acuerdo al marco de sus atribuciones que iban desde expedir los Registros de Manifestación de Construcción con solo la notificación emitida por la Comisión de la Reconstrucción de la Ciudad de México a la Alcaldía correspondiente, hasta eximir del Registro de Manifestación de Construcción Tipo “A”, “B” y “C” a las obras constructivas registradas ante la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México o el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, únicamente respecto de los inmuebles afectados por el sismo del 19 de septiembre de 2017 y atendidos en el marco de la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2019-IO-89-SOT-65
y acumulado PAOT-2021-2151-SOT-474

Será suficiente para ello, la notificación emitida por la Comisión de Reconstrucción de la Ciudad de México a la Alcaldía correspondiente. Al final del proceso de construcción, se realizará el trámite de registro de obra ejecutada, en términos de lo dispuesto en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Este trámite estará a cargo de las empresas constructoras que participan en el proceso de reconstrucción o rehabilitación de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México.

Y es que 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.

Por otra parte, el artículo 72 de dicho Reglamento establece que, cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial, y se demuestre que cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones de los Programas, la Administración concederá el registro de obra ejecutada al Propietario o Poseedor.

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura, 20 % mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda cada 33 m²).

Adicionalmente, de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de investigación es colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapias que ostentan letrero que indica "Inmueble afectado por el sismo del 19 de septiembre de 2017. Reconstrucción de Obra Nueva con Recursos Propios, por la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México, comisión para la



Expediente: PAOT-2019-10-89-SOT-65
y acumulado PAOT-2021-2151-SOT-474

Reconstrucción, oficio JGCDMX/CRCM/DGAPD/2187/2020, de fecha 20 de noviembre de 2020. Al interior, se identificó trabajos de construcción consistentes en el armado y habilitado de columnas. ---

En el último reconocimiento de hechos se constató un inmueble concluido que cuenta con 5 niveles de altura, semisótano con comercio en planta baja y una estructura adicional en la azotea. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio 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 obra que se ejecutan en el predio investigado. -----

En respuesta a lo anterior, mediante escrito ingresado en fecha 23 de enero de 2020 en la Oficialía de Partes de esta Entidad, una persona quien se ostentó como representante legal del predio investigado realizó diversas manifestaciones, aportando como medio probatorio copia simple de la siguiente documentación: -----

1. Oficio No. JGCDMX/CRCM/DGO/1124/2019 de fecha 25 de octubre de 2019, a través del cual la Dirección General Operativa de la Comisión para la Reconstrucción de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México considera procedente la demolición del inmueble objeto de investigación. -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 25708-151ROJO19, con fecha de expedición del día 20 de agosto de 2019, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
3. Oficio 2756-C/1578 de fecha 28 de noviembre de 2019, a través del cual la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, emitió recomendación técnica para las intervenciones mayores pretendidas en el inmueble investigado. -----
4. Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2775/2019 de fecha 23 de agosto de 2019, a través del cual la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México determinó procedente la demolición total y el



**Expediente: PAOT-2019-IO-89-SOT-65
y acumulado PAOT-2021-2151-SOT-474**

proyecto de construcción de obra nueva, en el predio de comento y emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición total, en una superficie de 645.56 m² en tres niveles, así como el proyecto de construcción de obra nueva para comercios (p.b) y 8 viviendas en 5 niveles (sótano + P.B + 4 niveles) con una altura de 18 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 1046.88m² y una superficie bajo el nivel de banqueta de 245.27m².

5. Constancia de Alineamiento y/o Número oficial con número de folio 2470 y fecha de expedición del día 04 de enero de 2019.
6. Programa de Procedimiento Constructivo y Protección a Colindancias.

Ahora bien, mediante oficio PAOT-05-300/300-307-2020 de fecha 20 de enero de 2020, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio objeto de denuncia se cuenta con antecedentes en materia de construcción que acrediten los trabajos que se ejecutan en el sitio. En respuesta, mediante oficio DGODU/0412/2020 de fecha 06 de febrero de 2020, informó que para el predio objeto de investigación no se encontró antecedente alguno en materia de construcción, no obstante, señaló que con oficio No. JGCDMX/CRCM/DGO/1124/2019 de fecha 25 de octubre de 2019, la Dirección General de Operaciones de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México informó a esas Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano que el inmueble de referencia presentó la documentación correspondiente para la autorización de la demolición con recursos propios.

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-246-2020 de fecha 16 de enero de 2020, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen técnico para realizar actividades de construcción, en el predio objeto de investigación. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0156/2020 de fecha 22 de enero de 2020, informó que el inmueble de referencia se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación. Colinda con el inmueble ubicado en Valladolid número 100, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional



Expediente: PAOT-2019-10-89-SOT-65
y acumulado PAOT-2021-2151-SOT-474

de Bellas Artes y Literatura (INBAL), por lo que, previo a cualquier intervención que se pretenda realizar en el mismo, deberá contar con la autorización de dicha instancia federal, así como con opinión técnica y/o opinión técnica emitida por esa Dirección. Adicionalmente, informó que cuenta con el oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2775/2019, de fecha 23 de agosto de 2019, a través del cual **emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición total**, en una superficie de 645.56 m² en tres niveles, así como el **proyecto de construcción de obra nueva para comercios (p.b) y 8 viviendas en 5 niveles (sótano + P.B + 4 niveles)** con una altura de 18 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 1046.88m² y una superficie bajo el nivel de banqueta de 245.27m². -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-421-2020 de fecha 22 de enero de 2020, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si el inmueble objeto de investigación se encuentra catalogado, o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección y si emitió visto bueno y/u opinión técnica para realizar actividades de intervención en el inmueble de mérito. En respuesta, mediante oficio número 0209-C/0121 de fecha 30 de enero de 2020, informó que el inmueble objeto de investigación no está incluido en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico de ese Instituto, sin embargo, colinda con el inmueble ubicado en la calle Valladolid número 100, incluido en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico de ese Instituto. Asimismo, señaló que cuenta con registro del oficio 2756-C/1578 de fecha 28 de noviembre de 2019, mediante el cual esa Dirección emite recomendación técnica para las intervenciones mayores pretendidas en el inmueble de referencia. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General Operativa de la Comisión para la Reconstrucción de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México informó mediante oficio número JGCDMX/CRCM/DGO/0891/2022 de fecha 26 de julio de 2022, que el inmueble de mérito cuenta con un proyecto registrado ante el Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México con número ISC-DG-CR-REC-ON-2020/058, a cargo del Corresponsable en Seguridad Estructural (C/SE 0073). Asimismo, remitió copia simple de los siguientes documentales: -----

- Oficio emitido por el Instituto para la Seguridad de las Construcciones No. ISCDF/DG/2356/2019 de fecha 23 de diciembre de 2019, mediante el cual la Dirección General de ese Instituto hizo del conocimiento a la Comisión para la Reconstrucción del dictamen elaborado y signado por el



Expediente: PAOT-2019-10-89-SOT-65
y acumulado PAOT-2021-2151-SOT-474

Director Responsable de Obra con número de registro DRO-1537, en el que se determinó que el inmueble se encuentra en RIESGO ALTO DE COLAPSO debido al severo deterioro de los sistemas de entrepiso y techo generando fuertes desconchamientos de concreto, dejando ver el acero de refuerzo corroído y losas flexionadas, apreciando además, grietas diagonales en los muros originadas por el asentamiento del edificio y que incrementaron sus aberturas a raíz del sismo.

- Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2775/2019 de fecha 23 de agosto de 2019, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
- Oficio 2756-C/1578 de fecha 28 de noviembre de 2019, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio. Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, emitió recomendación técnica para las intervenciones mayores pretendidas en el inmueble investigado.

Así también, mediante oficios PAOT-05-300/300-3400-2022 de fecha 25 de abril de 2023 y PAOT-05-300/300-12496-2023 de fecha 16 de noviembre de 2023, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C de Inmueble Afectado por el Sismo del 19 de septiembre de 2017, así como con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en su modalidad de Reconstrucción de Vivienda, sin que al momento de la emisión de la presente resolución se cuente con respuesta.

Por lo antes expuesto, de las documentales que obra en el expediente al rubro citado se determinó lo siguiente para los predios investigados:

“(...)

1. *Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día 25 de septiembre de 2024 se observó un inmueble terminado, que cuenta con 5 niveles de altura, semisótano, con un restaurante en planta baja que está en funcionamiento y una estructura adicional en azotea.*



Expediente: PAOT-2019-10-89-SOT-65
y acumulado PAOT-2021-2151-SOT-474

2. Con el objetivo de identificar los cambios o modificaciones exteriores que sufrió el predio se realizó un análisis multitemporal del cual se concluyó lo siguiente: -----

En vista de calle de junio de 2017 y la imagen satelital de febrero de 2017, se identifica que en el predio se desplanta un inmueble de 2 niveles de altura, que conforme a sus características físicas es preexistente. En la vista de calle de 2021 y la imagen satelital de abril de 2020, se identifica que el inmueble preexistente que se localizaba en el predio se demolió. Para el 25 de septiembre de 2024 se observó una obra nueva concluida con 5 niveles de altura y en la azotea una construcción adicional, así como un restaurante en la planta baja que se encontró en funcionamiento (...)". -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que, el inmueble preexistente de dos niveles de altura en el predio objeto de denuncia, fué sujeto a trabajos de demolición, derivado de las afectaciones que tuvo a causa del sismo del 19 de septiembre de 2017. Asimismo, fue sujeto a trabajos de reconstrucción, los cuales tuvieron seguimiento por parte de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México y en los que se consideró la reconstrucción de un inmueble conformado por 5 niveles de altura, los cuales se ajustan a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Si bien, el inmueble en comento no cuenta con antecedentes en materia de construcción ante la Alcaldía Cuauhtémoc, la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México hizo del conocimiento de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía del procedimiento para la autorización de la demolición con recursos propios. -----

Por lo anterior, corresponde a la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, corroborar que se realizó el trámite de registro de obra ejecutada, en términos de lo dispuesto en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con la Resolución de Carácter General mediante la cual se otorgan facilidades administrativas relacionadas con los inmuebles afectados por el sismo del 19 de septiembre de 2017, el Plan Integral para la Reconstrucción de la Ciudad de México, así como la Ley Integral para la Reconstrucción de la Ciudad de México. -----



**Expediente: PAOT-2019-IO-89-SOT-65
y acumulado PAOT-2021-2151-SOT-474**

Por cuanto hace a la materia de conservación patrimonial, el inmueble investigado ejecutó los trabajos al amparo del oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2775/2019, de fecha 23 de agosto de 2019, a través del cual se emitió la opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición total, en una superficie de 645.56 m² en tres niveles, así como el proyecto de construcción de obra nueva para comercios (p.b) y 8 viviendas en 5 niveles (sótano + P.B + 4 niveles) con una altura de 18 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 1046.88m² y una superficie bajo el nivel de banqueta de 245.27m².

Asimismo, cuenta con recomendación técnica para intervenciones mayores del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

2.- En materia ambiental (ruido).

En este sentido, de conformidad con lo previsto en el artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, aplicable al caso de conformidad con lo establecido en el Transitorio QUINTO de la Ley Ambiental de la Ciudad de México publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 18 de julio de 2024, todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, quedando comprendidas las emisiones de ruido y vibraciones; así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.

En relación con lo anterior, 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 en el punto de referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A); asimismo, en el punto de denuncia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 63 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 60 dB (A).

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción consistentes en la extracción mecánica de agua con bomba hidráulica, así como la existencia de material, equipo y personal de obra, percibiendo emisiones sonoras derivadas de los trabajos antes señalados. Posteriormente, en los siguientes



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-IO-89-SOT-65
y acumulado PAOT-2021-2151-SOT-474

reconocimientos de hechos, se constataron trabajos de construcción consistentes en el armado y habilitado de columnas de concreto armado, constatando la emisión de ruido generado por dichos trabajos. -----

En ese sentido, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, encargado, representante y/o poseedor del inmueble objeto de investigación, a través del cual con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, se exhorto a cumplir la Norma previamente referida, así como adoptar voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar los efectos adversos al ambiente derivado de los trabajos que se realizan en el predio de comento. -----

En relación con lo anterior, se realizó mediciones de ruido correspondiente en las que se concluyó lo siguiente: -----

En fecha 18 de abril de 2022: -----

“(...) -----

- *Primera. Las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle Valladolid número 96, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, constituyen una ‘fuente emisora corregida de 65.66 dB(A).*
- *Segunda. Considerando el valor del nivel sonoro referido en la Conclusión Primera, se acredita que la ‘fuente emisora’ en las condiciones de operación encontradas durante la medición acústica, excede el límite máximo permisible de emisiones sonoras para el Punto de Referencia de 65 dB(A) para el horario de las 06:00 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 fecha 28 de noviembre de 2022: -----

“(...) -----



Expediente: PAOT-2019-IO-89-SOT-65
y acumulado PAOT-2021-2151-SOT-474

- **Primera.** Las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle Valladolid número 96, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, constituyen una 'fuente emisora que en las condiciones de operación presentes durante la visita en que se practicaron las mediciones acústicas, **prevalece el ruido ambiental generado por el tráfico vehicular y que es mayor del que se percibe de la fuente emisora.**
- **Segunda.** Considerando que se obtuvo un Nivel de fuente emisora (Nfe) de 69.60 dB(A) y un Nivel de ruido de fonde (Nfr) de 67.7 dB(A), y de acuerdo a los criterios señalados en el numeral 7.6 de la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013 para la determinación del nivel efectivo de fuente emisora y dado que $Nfe (69.60) - Nfr (67.7) = 1.90$ y que el $Nfr > LMP$ (Límite máximo permisible de 65 dB(A) para el punto de referencia en el horario en que se llevó a cabo la medición de las 20:00 a las 06:00 horas), se concluye que existen otras fuentes que potencialmente contribuyen a exceder los límites máximos permisibles, siendo en este caso el ruido generado por el tráfico vehicular, por lo cual se deberá realizar en su caso otro estudio en condiciones de ruido de fondo diferentes o desde el punto de denuncia (...)".

Adicionalmente, en el último reconocimiento realizado por personal adscrito se constató un cuerpo constructivo conformado por 5 niveles totalmente ejecutado, por lo que las emisiones de ruido al ser accesorias a los trabajos constructivos desaparecieron en consecuencia.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que si bien los trabajos constructivos en el predio objeto de investigación inicialmente excedían el límite máximo permisible de 65 dB(A) para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-055-AMBT-2013, en la medición posterior desde punto de referencia no se excedió los límites máximos permisibles conforme a la norma y del último reconocimiento los trabajos constructivos concluyeron en consecuencia las emisiones de ruido derivadas de los mismos.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Valladolid número 96, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en



Expediente: PAOT-2019-IO-89-SOT-65
y acumulado PAOT-2021-2151-SOT-474

Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura, 20 % mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda cada 33, m²), se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo tanto está sujeto a la Norma de Ordenación número 4.--

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales que ostentan letrero que indica "Inmueble afectado por el sismo del 19 de septiembre de 2017. Reconstrucción de Obra Nueva con Recursos Propios, por la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México, comisión para la Reconstrucción, oficio JGCDMX/CRCM/DGAPD/2187/2020, de fecha 20 de noviembre de 2020. Al interior, se identificó trabajos de construcción consistentes en el armado y habilitado de columnas. ----

En el último reconocimiento de hechos se constató un inmueble concluido que cuenta con 5 niveles de altura, semisótano con comercio en planta baja y una estructura adicional en la azotea. -----

3. El inmueble preexistente de dos niveles de altura en el predio objeto de denuncia, fue sujeto a trabajos de demolición, derivado de las afectaciones que tuvo a causa del sismo del 19 de septiembre de 2017. Asimismo, fue sujeto a trabajos de reconstrucción, los cuales tuvieron seguimiento por parte de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, en los que se consideró la reconstrucción de un inmueble conformado por 5 niveles de altura, los cuales se ajustan a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

4. El proyecto contó con dictamen en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2775/2019, de fecha 23 de agosto de 2019, para los trabajos de demolición total, en una superficie de 645.56 m² en tres niveles, así como, el proyecto de obra nueva para comercios en planta baja, 8 viviendas en 5 niveles (sótano + P.B + 4 niveles) con una altura de 18 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 1046.88m² y una superficie bajo el nivel de banqueta de 245.27m². -----



Expediente: PAOT-2019-IO-89-SOT-65
y acumulado PAOT-2021-2151-SOT-474

5. El proyecto contó con recomendación técnica 2756-C/1578 de fecha 28 de noviembre de 2019, para intervenciones mayores del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----
6. El proyecto no contó con antecedentes en materia de construcción ante la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

La Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México hizo del conocimiento de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía del procedimiento para la autorización de la demolición con recursos propios. -----

7. Corresponde a la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, corroborar que se realizó el trámite de registro de obra ejecutada, en términos de lo dispuesto en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con la Resolución de Carácter General mediante la cual se otorgan facilidades administrativas relacionadas con los inmuebles afectados por el sismo del 19 de septiembre de 2017, el Plan Integral para la Reconstrucción de la Ciudad de México, así como la Ley Integral para la Reconstrucción de la Ciudad de México. -----
8. Los trabajos constructivos en el predio objeto de investigación inicialmente excedían el límite máximo permisible de 65 dB(A) para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-055-AMBT-2013, en la medición posterior desde punto de referencia no se excedió los límites máximos permisibles conforme a la norma y del último reconocimiento los trabajos constructivos concluyeron en consecuencia las emisiones de ruido derivadas de los mismos. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-IO-89-SOT-65
y acumulado PAOT-2021-2151-SOT-474

RESUELVE

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

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

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

Así lo proveyó y firma el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento.

JAN/GBN

