



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4910-SOT-1771  
Y ACUMULADOS PAOT-2020-903-SOT-260  
PAOT-2022-4878-SOT-1275

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 AGO 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-2019-4910-SOT-1771 y acumulados PAOT-2020-903-SOT-260 y PAOT-2022-4878-SOT-1275, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 02 de diciembre de 2019, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de conservación patrimonial, construcción (obra nueva), fusión de predios y ambiental (ruido), esto en Calle Benjamín Hills número 25 ( fusionado con los predios ubicados en Calle Carlos B Zetina números 6, 8 y 12), Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc ; denuncia que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de enero de 2020. -----

Asimismo, en fechas 05 de marzo de 2020 y 29 de agosto de 2022, otras dos personas 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, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva), fusión de predios y ambiental (ruido), esto en Calle Benjamín Hills número 25 (fusionado con los predios ubicados en Calle Carlos B Zetina números 8 y 12), Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante los Acuerdos de fechas 19 de marzo de 2020 y 09 de septiembre de 2022. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes 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, 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 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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4910-SOT-1771  
Y ACUMULADOS PAOT-2020-903-SOT-260  
PAOT-2022-4878-SOT-1275

## ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES.

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de conservación patrimonial, construcción (demolición y obra nueva), fusión de predios y ambiental (ruido), sin embargo, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano, 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial, construcción (demolición y obra nueva), fusión de predios y ambiental (ruido), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos de la Ciudad de México. -----

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

### 1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial.

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, a los predios objeto de investigación les corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno). -----

Adicionalmente, los predios referidos se encuentran dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que les aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por una cerca de aluminio y plásticos que obstruyen la vista al interior del predio referido; entre las calles de Benjamín Hills y Carlos B. Zetina se observa el desplante de un cuerpo constructivo de 3 niveles altura, desde la etapa de obra negra a base de perfiles metálicos y losacero hasta la de acabados. -----

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado en esta Subprocuraduría se determinó lo siguiente: -----

"(...)

1. *Les aplica la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie del predio), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de septiembre de 2008. -----*



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4910-SOT-1771  
Y ACUMULADOS PAOT-2020-903-SOT-260  
PAOT-2022-4878-SOT-1275

2. Se encuentran dentro de Área de conservación Patrimonial, por lo que para realizar actividades de construcción, se requiere de dictamen técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
3. Durante el reconocimiento de los hechos de fecha 03 de agosto de 2022, sobre Calle Benjamín Hill se observó un inmueble de 3 niveles de altura en etapa de acabados, se realizaba la aplicación de aplanados en exteriores, midiendo la altura de los entrepisos con un distanciamiento obteniendo altura de entrepiso en el primer nivel de 5.25 metros y del segundo y tercer nivel de 3.50 metros cada uno. Adicionalmente se procedió a medir el frente correspondiente a Calle Benjamín Hill obteniendo 25 metros lineales, asimismo, se mide el frente correspondiente a Calle Carlos B. Zetina obteniendo 40 metros lineales, sin identificar la existencia de separaciones laterales en los costados norte, sur y poniente. -----
4. De acuerdo al SIG-SEDUVI, se desprende que los predios suman una superficie de 1,628 m<sup>2</sup> y aplicando el cálculo del coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), conforme a la zonificación aplicable al caso, se permite la construcción de 33 (treinta y tres) viviendas en 3 niveles máximos de construcción, superficie máxima de construcción de 3,907.20 m<sup>2</sup>, en 1,302.40 m<sup>2</sup> de superficie de desplante y 325.60 m<sup>2</sup> mínimos de área libre, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----
5. Le aplican las Normas Generales de Ordenación: 1.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), 4. Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo, 7.- Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, 8.- Instalaciones Permitidas por Encima del Numero de Niveles, 9.- Subdivisión de Predios, 11. Calculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, 13.- Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H), 17.- Vía pública y estacionamientos subterráneos, 18.- Ampliación de construcciones existentes, 19.- Estudio de Impacto urbano y 27.- De los Requerimientos para la Captación de Aguas Pluviales y Descarga de Aguas Residuales. -----
6. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad el 03 de agosto de 2022, se realizó la medición del primer nivel a partir del nivel medio de banquetta con distanciometro, obteniendo altura de 5.25 metros, adicionalmente, se realizó la medición de entrepiso del segundo y tercer nivel obteniendo altura de 3.50 metros cada uno. Ahora bien, de conformidad con la Norma de Ordenación General número 7 "Altura de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio", establece que la altura máxima de entrepiso para otros usos distintos al habitacional de 4.50 metros, en consecuencia, la edificación motivo del presente dictamen cuenta con 4 niveles de altura, toda vez que el primer nivel tiene altura de 5.25 metros, la cual es mayor a la máxima permitida de 4.50 metros para usos distintos al habitacional de conformidad con la Norma en mención. -----
7. Le aplican las Normas de Ordenación Particulares: Para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, Para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General y Para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados. -----
8. De las constancias que obran en el expediente PAOT-2019-4910-SOT-1771 y acumulado PAOT-2020-903-SOT-260, se desprende que el oficio AC/DGODU/0588/2022 de fecha 24 de junio de 2022, mediante el cual el Director General de Obras de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que para los predios de mérito no se cuenta con antecedente de diversas documentales, entre otras,

Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México  
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400





EXPEDIENTE: PAOT-2019-4910-SOT-1771  
Y ACUMULADOS PAOT-2020-903-SOT-260  
PAOT-2022-4878-SOT-1275

*de Licencia de Fusión de Predios, razón por la cual se tendría que considerar por separado el frente de cada uno de los predios ubicados en Calle Carlos B. Zetina números 6, 8 y 12, por lo que de la consulta al SIG-SEDUVI, se identificaron que dichos predios cuentan con frente de 10 metros, 12 metros, y 19 metros, respectivamente.* -----

9. *Los predios ubicados en Calle Benjamín Hill número 25 y Calle Carlos B. Zetina número 12 son susceptibles de aplicación de la Norma Particular Para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, toda vez que cuentan con un frente mayor a 15 metros.* -----
10. *Respecto de los predios ubicados en Calle Carlos B. Zetina números 6 y 8, al no contar con un frente mínimo de 15 metros no existen potenciadores que permitan el incremento de niveles, por lo que al con un total de 4 niveles cuantificables, rebasan 1 nivel de altura los permitidos en la zonificación H/3/20/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie del predio).* -----

(...)"

De conformidad con lo anterior, el cuerpo constructivo desplantado en los predios investigados cuenta con 3 niveles de altura, de los cuales el nivel 1 tiene una altura de entepiso de 5.25 metros, mientras que los niveles 2 y 3 tienen una altura de 3.50 metros; en razón de lo anterior, se tiene un total de 4 niveles de altura cuantificables, toda vez que la altura del nivel 1 que es de 5.25 metros, es mayor a la máxima permitida de 4.50 metros para usos distintos al habitacional, de conformidad con la Norma de Ordenación General número 7 "Altura de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio". -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de Obra de los inmuebles investigados, 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, sin que la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta por parte de los responsables. -----

Por cuanto hace a la materia de conservación patrimonial, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que no cuenta con antecedente de emisión del Dictamen Técnico o Visto Bueno para llevar a cabo intervenciones en los predios investigados. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. Al respecto, informó que en fecha 29 de junio de 2022, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo para los predios investigados, el cual se encuentra en sustanciación. -----

En conclusión, se constató la construcción de un inmueble de 4 niveles cuantificables desplantado sobre los predios denunciados, excediendo en 1 nivel lo permitido por la zonificación correspondiente, sin que sea aplicable la Norma Particular Para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre en los predios ubicados en Calle Carlos B. Zetina números 6 y 8, aunado a que no cuentan con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, contraviniendo la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, referente a las Áreas de Conservación Patrimonial. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo iniciado en fecha 29 de junio de 2022, en materia de desarrollo urbano, e imponer las sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo

Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4910-SOT-1771  
Y ACUMULADOS PAOT-2020-903-SOT-260  
PAOT-2022-4878-SOT-1275

urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----

#### **En materia de construcción (demolición y obra nueva) y fusión de predios.**

El Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece, en su artículo 47, que el Propietario, Poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondientes. -----

Por otra parte, el artículo 57, fracción IV, del mencionado Reglamento, establece que para llevar a cabo trabajos de demolición, se deberá contar con la Licencia de Construcción Especial correspondiente, tramitada ante la Alcaldía. -----

Asimismo, el artículo 63 del Reglamento citado, establece que no procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de construcción especial respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuados sin autorización de la Administración. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por una cerca de aluminio y plásticos que obstruyen la vista al interior del predio referido; entre las calles de Benjamín Hills y Carlos B. Zetina se observa el desplante de un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura en etapa de obra negra a base de perfiles metálicos y losacero, asimismo, se constató cascajo producto de demolición al interior de los predios investigados, así como trabajadores de obra; sin exhibir al exterior lona con datos de la Manifestación de Construcción y la Licencia de Construcción Especial. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de Obra de los inmuebles investigados, 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, sin que la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta por parte de los responsables. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Cuauhtémoc informó que no cuenta con antecedente en materia de construcción como lo son la Licencia de Construcción Especial en modalidad de Demolición y Registro de Manifestación de Construcción para los predios investigados. Asimismo, no cuenta con antecedente de expedición de Licencia de Fusión de Predios para los investigados. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Cuauhtémoc informó que en fecha 05 de septiembre de 2022 se ejecutó visita de verificación en materia de construcción bajo el número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/514/2022 a los predios investigados, el cual se encuentra en sustanciación. -----

En conclusión, los predios investigados no contaron con Licencia de Fusión de Predios y los trabajos de demolición y obra nueva ejecutados en los mismos no cuentan con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo los artículos 47, 57, fracción IV y 63 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Asimismo, los predios investigados no cuentan con Licencia de Fusión de Predios, contraviniendo el artículo 63 del Reglamento mencionado. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-4910-SOT-1771  
Y ACUMULADOS PAOT-2020-903-SOT-260  
PAOT-2022-4878-SOT-1275**

En razón de lo anterior, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc sustanciar el procedimiento administrativo número AC/DGG/SVR/OVO/514/2022, e imponer las sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de construcción. -----

### 3.- En materia de ambiental (ruido).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron emisiones sonoras susceptibles de medición derivado de la ejecución de los trabajos de construcción denunciados. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría realizó un estudio de emisiones sonoras, en el cual se concluyó que las actividades de construcción que se llevan a cabo en los predios investigados, constituyen una "fuente emisora" que en las condiciones de operación al momento de la visita en que se practicó la medición acústica, generaba un nivel de fuente emisora corregido de **64.53 dB(A)**; **el cual no excede** el límite máximo permisible de emisiones sonoras para el **Punto de Referencia de 65 dB(A)** para el horario de las 6:00 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. -----

No obstante a lo anterior, esta Subprocuraduría a efecto de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de la obra denunciada adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar los posibles efectos adversos que puedan generar al ambiente, giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de los predios denunciados con fundamento en los artículos 5 fracción XIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 101 de su Reglamento. -----

En conclusión, si bien las emisiones sonoras generadas por los trabajos de obra que se ejecutan en los predios investigados no exceden el límite máximo permisible de emisiones sonoras conforme a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, lo cierto es que se exhortó a los responsables de la obra para que adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar los posibles efectos adversos que puedan generar al ambiente (ruido). -----

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. A los predios ubicados en Calle Benjamín Hills número 25 (fusionado con los predios ubicados en Calle Carlos B Zetina números 6, 8 y 12), Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, les corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno). -----

Adicionalmente, los predios referidos se encuentran dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México  
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4910-SOT-1771  
Y ACUMULADOS PAOT-2020-903-SOT-260  
PAOT-2022-4878-SOT-1275

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por una cerca de aluminio y plásticos que obstruyen la vista al interior del predio referido; entre las calles de Benjamín Hills y Carlos B. Zetina se observa el desplante de un cuerpo constructivo de 3 niveles altura, desde la etapa de obra negra a base de perfiles metálicos y losacero hasta la de acabados. -----
3. Se constató la construcción de un inmueble de 4 niveles cuantificables desplantado sobre los predios denunciados, excediendo en 1 nivel lo permitido por la zonificación correspondiente, sin que sea aplicable la Norma Particular Para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre en los predios ubicados en Calle Carlos B. Zetina números 6 y 8, aunado a que no cuentan con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, contraviniendo la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, referente a las Áreas de Conservación Patrimonial. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo iniciado en fecha 29 de junio de 2022, en materia de desarrollo urbano, e imponer las sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----
5. Los predios investigados no contaron con Licencia de Fusión de Predios y los trabajos de demolición y obra nueva ejecutados en los mismos no cuentan con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo los artículos 47, 57, fracción IV y 63 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Asimismo, los predios investigados no cuentan con Licencia de Fusión de Predios, contraviniendo el artículo 63 del Reglamento mencionado. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc sustanciar el procedimiento administrativo número AC/DGG/SVR/OVO/514/2022, e imponer las sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de construcción. -----
7. Si bien las emisiones sonoras generadas por los trabajos de obra que se ejecutan en los predios investigados no exceden el límite máximo permisible de emisiones sonoras conforme a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, lo cierto es que se exhorto a los responsables de la obra para que adopten voluntariamente practicas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar los posibles efectos adversos que puedan generar al ambiente (ruido). -----

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: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-4910-SOT-1771  
Y ACUMULADOS PAOT-2020-903-SOT-260  
PAOT-2022-4878-SOT-1275**

----- **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 las personas denunciantes, así como a la Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WPB/JJP