



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3071-SOT-670

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 SEP 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 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 a la Ciudad de México, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2021-3071-SOT-670**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-

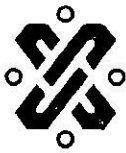
ANTECEDENTES

Con fecha 25 de junio 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Antonio Sola número 76-A, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

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

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo, construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento para la Ciudad de



México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas vigentes para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

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

1. En materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno). -----

Adicionalmente, el inmueble en comento es afecto a las Áreas de Conservación Patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda. Asimismo le aplica la Norma de Actuación número 4, Áreas de Conservación Patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación), por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Procuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, de lo que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble de 3 niveles, en etapa de acabados; cabe señalar que los niveles se observan de mayor altura en comparación con los inmuebles colindantes. Al momento de la diligencia se observan trabajadores laborando y se perciben emisiones sonoras provenientes del interior, derivadas de martilleo y movimiento de material. -----

En ese sentido, se emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario y/o Director Responsable de la obra ubicada en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con desahogo por parte de dicha persona. -----

Dicho lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2289/2021, informó que se cuenta con los siguientes antecedentes: -----

- Mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0166/2021 de fecha 29 de enero de 2021, emitió **Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de una superficie de 191.85 m² en tres niveles.** -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

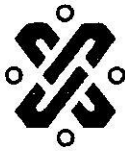
Expediente: PAOT-2021-3071-SOT-670

- Mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0202/2021 de fecha 8 de marzo de 2021, emitió **Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva en 3 niveles** (Semisótano + P.B. + 2 niveles con una altura de 9.08 m. a nivel de piso terminado en azotea, con superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 420.11 m² y una construcción bajo nivel de banquetta de 52.04 m², proporcionando 4 cajones de estacionamiento mediante 2 sistemas de eleva-autos). -----

Adicionalmente, mediante oficio 0947-C/0743 de fecha 28 de junio de 2022, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó a esta Entidad que el inmueble de mérito no se encuentra incluido en la relación de Inmuebles con Valor Artístico, sin embargo es colindante con el inmueble ubicado en Calle Juan Escutia número 87, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, el cual sí está incluido en dicha relación; no obstante, se registra el oficio 0414-C/0414 de fecha 17 de marzo de 2021, de recomendación técnica para intervenciones mayores, que señala, entre otros: -----

- Copia del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0166/2021 de fecha 29 de enero de 2021, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que emite **Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total de una superficie de 191.85 m² en tres niveles**. -----
- Copia del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0202/2021 de fecha 08 de marzo de 2021, emitido por la misma Dirección señalada en el numeral que antecede, en el que emite **Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva en 3 niveles** (Semisótano + P.B. + 2 niveles con una altura de 9.08 m. a nivel de piso terminado en azotea, con superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 420.11 m² y una construcción bajo nivel de banquetta de 52.04 m², proporcionando 4 cajones de estacionamiento mediante 2 sistemas de eleva-autos). -----
- Se emite la recomendación técnica para las intervenciones mayores en el inmueble de mérito, en las que señala que se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando la ejecución de obras, las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con la edificación ubicada en Calle Juan Escutia número 87, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Por otra parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó a solicitud de esta Procuraduría, mediante oficio AC/DGODU/0657/2022 de fecha 04 de julio de 2022, que existe la siguiente información en materia de construcción para el inmueble de mérito: -----



1. Manifestación de Construcción Tipo B, para obra nueva, para uso habitacional plurifamiliar, folio 0848/22, con registro 1/06/038/2022; RCUB-038/2022 con vigencia del 01 de junio de 2022 al 01 de junio de 2024. -----
2. Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11209-151MOHE21, de fecha 01 de julio de 2021. -----
3. Constancia de Publicitación Vecinal folio. 04/2022 de fecha 01 de febrero de 2022, para Obra Nueva.
4. Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante oficio 0412-V/0414 de fecha 17 de marzo de 2021. -----
5. Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial folio. SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0202/2021 de fecha 08 de marzo de 2021. -----
6. Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial, folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0842/2022 de fecha 29 de marzo de 2022. -----
7. Licencia de Construcción Especial de Demolición Total folio 001149/2021, licencia 6/06/001/2022 con vigencia del 07 de enero de 2022 al 07 de abril de 2022. -----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que los trabajos de construcción, consistentes en la edificación de un inmueble de 3 niveles de altura en etapa de acabados, ejecutados en el predio investigado, se adecuan a la zonificación aplicable al mismo, es decir **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), asimismo cuenta con Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total de 3 niveles y Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva en 3 niveles (Semisótano + P.B. + 2 niveles con una altura de 9.08 m. a nivel de piso terminado en azotea, con superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 420.11 m² y una construcción bajo nivel de banquetta de 52.04 m², proporcionando 4 cajones de estacionamiento mediante 2 sistemas de eleva-autos), ambos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, cabe señalar que toda vez que el predio en comento es colindante con un inmueble incluido en la relación de Inmuebles con Valor Artístico, cuenta con la recomendación técnica por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura folio 0414-C/0414 de fecha 17 de marzo de 2021. -----

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio RCUB-038/2022, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 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-2021-3071-SOT-670

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno). Adicionalmente, el inmueble objeto de investigación se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial por lo que cualquier intervención requiere Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que acredite los trabajos realizados. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos en el predio de mérito, se constató un inmueble de 3 niveles, en etapa de acabados; mismos que se observan de mayor altura en comparación con los inmuebles colindantes. Al momento de la diligencia se observan trabajadores y se perciben emisiones sonoras provenientes del interior. -----
3. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total de 3 niveles y **Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva en 3 niveles** (Semisótano + P.B. + 2 niveles con una altura de 9.08 m. a nivel de piso terminado en azotea, con superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 420.11 m² y una construcción bajo nivel de banquetta de 52.04 m², proporcionando 4 cajones de estacionamiento mediante 2 sistemas de eleva-autos). -----
4. Toda vez que el inmueble en comento es colindante con un inmueble incluido en la relación de Inmuebles con Valor Artístico, cuenta con Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura folio 0414-C/0414 de fecha 17 de marzo de 2021. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio RCUB-038/2022, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3071-SOT-670

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: -----

----- **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 a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, 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. -----

IGP/RAGT/IARV