



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 OCT 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de 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 de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenido en el expediente número PAOT-2022-3259-SOT-866, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de junio 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación) y ambiental (ruido) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en la Calle Beethoven número 120, Colonia Peralvillo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de junio del 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se solicitó información a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencia, 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, así como 90 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación) y ambiental (ruido), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el Reglamento de Construcciones, la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, así como, la Ley ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos vigentes para 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 construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación) y ambiental (ruido).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Beethoven número 120, Colonia Peralvillo, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20/Z (habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z, es decir lo que indique el Programa) y superficie máxima de construcción 752.00 m²; donde se encuentra permitido el uso de suelo habitacional plurifamiliar.

A efecto de mejor proveer, es necesario mencionar que el Programa Delegacional en comento establece que en el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de



construcción permitida en la zonificación entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. La superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. -----

En seguimiento a lo mencionado en el párrafo que antecede y de la revisión a las Normas Generales de Ordenación, se tiene que de la aplicación de la Norma 11, cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, **es procedente la construcción de hasta 14 viviendas** en el predio denunciado. -----

A mayor abundamiento, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos en las inmediaciones del predio denunciado, diligencia en la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar un edificio 4 niveles de altura con un frente de 8 metros en construcción, al interior se observaron diversos trabajadores realizando actividades de albañilería, repellado de muros y losas, así como la habilitación de instalaciones eléctricas, también se observaron materiales y herramientas manuales, no obstante, es de señalar que durante la diligencia no se percibieron emisiones de ruido, tampoco se constataron fuentes fijas que pudieran emitir dicha contaminación; en la fachada de planta baja fueron colocados tapias metálicos cubiertos con lonas plásticas en las que se lee se lee "manifestación de construcción tipo B en modalidad de obra nueva" con folio "RWB/005/19", así como imágenes relativas al proyecto en ejecución. -----

En razón de lo anterior, quien se ostentó como propietario del predio en cuestión presentó ante esta Subprocuraduría, como medios probatorios, copia de las siguientes documentales. -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio de ingreso 000028/2018 y fecha de expedición 01 de febrero de 2018. -----
2. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con fecha de expedición 25 de enero de 2019 y vigencia al 25 de enero de 2021, número de registro 1/06/0005/19/RCUB/005/19, para el proyecto de obra nueva de una construcción de 8 viviendas en 4 niveles de altura más un semisótano, 25.92% de área libre y 74.08% de área de desplante. -----
3. Prorroga del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número 1/06/0005/19/RCUB/005/19 con vigencia al 26 de enero de 2024. -----
4. Planos arquitectónicos, memoria descriptiva del proyecto, Proyecto de Protección a Colindancias y Estudio de Mecánica de Suelos. -----
5. Certificado de Uso de Suelo expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con folio 39476-151MOER17D, en el cual se observa que al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20/Z (habitacional, niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z, lo que indique el Programa), donde se encuentra permitido el uso de suelo habitacional Plurifamiliar. -----



Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-5782 de fecha 04 de julio de 2022 emitido por esta Subprocuraduría, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con antecedentes documentales en materia de construcción que acrediten la obra que se realiza en el predio ubicado en Calle Beethoven número 120, Colonia Peralvillo, Alcaldía Cuauhtémoc y en caso de no contar con lo señalado, dar vista a la Dirección General de Gobierno de la misma Alcaldía, a efecto de que se instrumente la visita de verificación correspondientes y se impongan las medidas y sanciones que a derecho correspondan; por lo que mediante oficio AC/DGODU/689/2022 de fecha 06 de julio de 2022, la Dirección General Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc hizo de conocimiento a esta Entidad que para el predio denunciado cuenta con las siguientes documentales: -----

1. Solicitud de Constancia de Publicitación Vecinal mediante escrito de fecha 24 de enero de 2019. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio de ingreso 000028/2018 de fecha 10 de enero de 2018. -----
3. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de Registro 1/06/0005/19/RCUB/005/19 de fecha de expedición 25 de enero de 2019 y vigencia al 25 de enero de 2021, para el proyecto de obra nueva de una construcción de 8 viviendas en 4 niveles de altura más un semisótano, 25.92% de área libre y 74.08% de área de desplante. -----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio Número 3207-151MOER19D de fecha 21 de enero de 2019 H/4/20/Z (habitacional, niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z, es decir, lo que determine el Programa), donde se encuentra permitido el uso de suelo habitacional Plurifamiliar. -----

Del análisis de las documentales antes referidas se desprende lo siguiente. -----

Elementos	RMC Tipo B	CUZUS 3207-151MOER19D
	1/06/0005/19/RCUB/005/19	
Uso	Habitacional plurifamiliar	Habitacional/ habitacional Plurifamiliar
Superficie del terreno	235 m ²	238.42 m ²
Niveles	4 niveles más un semisótano	4 niveles
Superficie libre	25.92% o 60.91m ²	20% o 47.684 m ²
Superficie de desplante	74.08% o 174.09 m ²	80% o 190.736 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetta	719.75 m ²	762.95m ²
Número de viviendas	8	14



En conclusión, el proyecto arquitectónico que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Beethoven número 120, Colonia Peralvillo, Alcaldía Cuauhtémoc, cumple con la zonificación aplicable al mismo de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, no obstante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que para el predio de mérito cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número 1/06/0005/19/RCUB/005/19, con vigencia al 25 de enero de 2021, es decir que actualmente carece de esta; por otra parte, quien se ostentó como propietario del predio en comento presentó ante esta Entidad Prorroga del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número 1/06/0005/19/RCUB/005/19 con vigencia al 26 de enero de 2024. Por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc enviar a esta Entidad la Prorroga antes mencionada y en caso de no contar con el mismo, dar vista a la Dirección General de Gobierno de su misma Alcaldía a efecto de que se instrumente la visita de verificación correspondiente y de ser el caso se impongan las medidas y sanciones correspondientes, así como enviar el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría. -----

Por lo que respecta a la materia ambiental (ruido), como se mencionó anteriormente durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta entidad, si bien se constataron actividades de construcción en el predio de mérito, no se percibieron emisiones de ruido por estas actividades, tampoco se constataron elementos y/o fuentes fijas que pudieran emitir esta contaminación. -----

Lo anterior se robustece dentro del contenido del acta circunstanciada de fecha 17 de agosto de 2022, en la que se hizo constar que se realizó llamada telefónica a la persona denunciante, a efecto de acordar la medición de ruido desde el punto de denuncia, no obstante dicha persona manifestó que las molestias generadas por el ruido dejaron de presentarse. -----

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación H/4/20/Z (habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z, es decir lo que indique el Programa) y superficie máxima de construcción 752.00 m²; en el cual se encuentra permitido el uso de suelo habitacional plurifamiliar. -----
2. De la revisión a las Normas Generales de Ordenación, se tiene que de la aplicación de la Norma 11, cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, es **procedente la construcción de hasta 14 viviendas en el predio denunciado.** -----
3. Durante el reconocimiento de hechos se hizo constató un edificio 4 niveles de altura con un frente de 8 metros en construcción, al interior se observaron diversos trabajadores realizando actividades de -----



albañilería, repellado de muros y losas, así como la habilitación de instalaciones eléctricas, también se observaron materiales y herramientas manuales; durante la diligencia no se percibieron emisiones de ruido, tampoco se constataron fuentes fijas que pudieran emitir dicha contaminación. -----

- 4. Si bien proyecto arquitectónico cumple con la zonificación, de la información proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, se da cuenta que el Registro de Manifestación de Construcción tramitado para el proyecto en comento actualmente no tiene vigencia; no obstante, quien se ostentó como propietario del predio en comento presento ante esta Entidad Prorroga del Registro de Manifestación de Construcción mencionado, el cual cuenta con vigencia al 26 de enero de 2024. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc enviar a esta Entidad la Prorroga antes mencionada y en caso de no contar con lo señalado, dar vista a la Dirección General de Gobierno de su misma Alcaldía a efecto de que se instrumente la visita de verificación correspondiente y se impongan las medidas y sanciones correspondientes, así como enviar el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría. -----

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

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

RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----