

GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3268-SOT-727

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 OCT 2023

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III y VI y 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 contenidos en el expediente **PAOT-2021-3268-SOT-727**, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

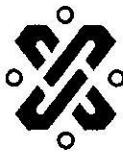
Con fecha 13 de septiembre de 2021, una persona que en augeo al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (remodelación) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan, en el predio ubicado en Calle Dr. Lucio número 181, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, se solicitó información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracción III y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento.

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 (uso de suelo), construcción (remodelación) y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias y la Norma Ambiental NADFE-005-AMBT-2013, todas vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc.

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



Expediente: PAOT-2021-3268-SOT-727

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (remodelación)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Dr. Lucio número 181, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HC/4/20/A** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de terreno), donde el uso de suelo para **comercio al por menor de productos de uso doméstico y línea blanca y servicios profesionales y de consultoría en planta baja, se encuentran permitidos.** -----

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, así como Autorización o Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Entidad realizó un primer reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble de 2 niveles de altura con 3 frentes y esquinas pancoupé, en una de las cuales se observa un establecimiento en operación, con giro de venta de enseres de cocina, sin razón social alguna en su fachada. Cabe señalar que al momento de la diligencia, se observa personal al fondo del predio realizando trabajos de albañilería, así como materiales y herramientas, sin que en su fachada se observe letrero con datos de la obra, asimismo se perciben emisiones sonoras derivadas de dichas actividades. La persona que atendió la diligencia, quien se ostentó como responsable, informó que únicamente se realizan trabajos de remodelación y acabados en el inmueble. -----

En ese sentido, se emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor 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. Al respecto, mediante escrito de fecha 21 de enero de 2022, una persona quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral "PROPIEDADES, S.A.", realizó diversas manifestaciones, entre otras que se llevaron trabajos de mantenimiento, mismos que se encuentran dentro de lo establecido en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; asimismo proporcionó como medios probatorios copia simple de las siguientes documentales: -----



Expediente: PAOT-2021-3268-SOT-727

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 7358-151CHSA20D de fecha 13 de febrero de 2020, con zonificación **HC/4/20/A** (Habitacional con Comercio en Planta Baja. 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: 1 vivienda cada 33 m² de terreno), donde el uso de suelo para comercio al por menor de productos de uso doméstico y línea blanca y servicios profesionales y de consultoría, se encuentran permitidos. -----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio CUAVAP2022-01-21000006640 para la razón social "ALMACÉN DE LA PORCELANA, S.A. DE C.V.", con giro mercantil de Comercio al por menor de cristalería, loza y utensilios de cocina, en una superficie de 621 m². -----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio CUAVAP2022-01-21000006632 para la razón social "FRANCISCO PARDO ARQUITECTO", con giro mercantil de Servicios de arquitectura, en una superficie de 110 m². -----
- Escrito recibido en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc en fecha 02 de julio de 2020, mediante el cual se da Aviso de trabajos conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, en el que se describen trabajos de obra menores para el predio de mérito, entre otros, repellados y aplanados, reparación de cancelería, limpieza, cambio de pisos, mantenimiento a techumbres, reparación de instalación eléctrica, recubrimiento y acabados con pintura; en un periodo aproximado de 30 días naturales. -----
- Propuesta de Mitigación de ruido, en los que se utilizarán cortadora de concreto y rotomartillo de 3 a 5 horas al día en un horario de 8:30 horas a 16:30 horas, por 1 mes. -----

A efecto de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un segundo reconocimiento de hechos en las inmediaciones del inmueble de mérito, en el que una persona, quien se ostentó como arrendador del predio, permitió el acceso al mismo, en el que al momento de la diligencia, se observaron trabajadores al interior realizando trabajos de obra consistentes en cambio de cancelería, sustitución de ventana y cristalería, cambio de instalación hidráulica, aplicación de pintura y colocación de registro sanitario para captación de aguas pluviales y sanitarias. Es importante señalar que quien atendió la diligencia, presentó copia simple de Oficio número 0101-C/0101 de fecha 21 de enero de 2022, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; así como copia simple del Dictamen Técnico para Obra Menor en Inmueble afecto al Patrimonio Cultural Urbano folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0164/2022 de fecha 26 de enero de 2022, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ambos en sentido favorable respecto de los trabajos de obra menor ejecutados. -----

En razón de 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, informó



Expediente: PAOT-2021-3268-SOT-727

mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0359/2022 de fecha 15 de febrero de 2022, que respecto del predio de mérito, cuenta con antecedentes y envió copia simple de las siguientes documentales: -----

- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial folio SEDUVI/CGDAU/DPC/2956/2017 de fecha 07 de noviembre de 2017, en el que dicha Secretaría señala que "... **emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a los trabajos de obra menor, consistentes en: la instalación de una estructura ligera en forma de túnel para albergar cultivo hidropónico con dimensiones de 43.40 m de largo, 11.20 m de ancho y una altura de 6.36 m en su parte más elevada, llevando a la impermeabilización en el área de ocupación de la estructura, (...) lo anterior sin afectar elementos estructurales y arquitectónicos del inmueble de referencia y en concordancia a la memoria descriptiva presentada...**". -----
- Opinión Técnica folio SEDUVI/CGDAU/DPC/1588/2018 de fecha 17 de abril de 2018, mediante la cual, la Secretaría antes citada "... **emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para los trabajos de obra menor consistentes: en fachada. (...) Al interior del inmueble (...). En azotea (...), lo anterior sin afectar elementos estructurales y arquitectónicos del inmueble de referencia y en concordancia a la memoria descriptiva presentada...**". -----
- Dictamen Técnico para Obra Menor en Inmueble afecto al Patrimonio Cultural Urbano folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0164/2022 de fecha 26 de enero de 2022, en el que la multicitada Secretaría señala que "... **emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para realizar los trabajos de obra menor en el inmueble aludido, (...) lo anterior sin afectar elementos estructurales ni modificar el diseño arquitectónico original del inmueble de referencia...**". -----

Asimismo, mediante oficio 0245-C/0238 de fecha 01 de marzo de 2022, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a solicitud de esta Entidad, informó que el inmueble objeto de la presente investigación **sí está incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de inmuebles de Valor Artístico**; asimismo informó que emitió el Oficio número 0101-C/0101 de fecha 21 de enero de 2022, el cual señala que "... **se otorga visto bueno a los trabajos de intervención consistentes en: en fachada: (...) condicionado a la utilización de materiales y diseño similar a los originales; en planta baja: (...) en planta alta: (...) En general: rehabilitación de instalación eléctrica para contar con más carga, luminarias y contactos...**". -----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que los trabajos de intervención de obra menor, consistentes en la remodelación de fachada, planta baja, planta alta y azotea, cuentan con Dictamen Técnico favorable en Área de Conservación Patrimonial, Opinión Técnica favorable estrictamente en materia de conservación patrimonial y Dictamen Técnico favorable



Expediente: PAOT-2021-3268-SOT-727

para Obra Menor en Inmueble afecto al Patrimonio Cultural Urbano, todos 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 está incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de inmuebles de Valor Artístico, cuenta con Visto Bueno a los trabajos de intervención por parte de dicho Instituto folio 0101-C/0101 de fecha 21 de enero de 2022.

Por otra parte, no pasa inadvertido para esta Subprocuraduría que los usos de suelo ejercidos en el inmueble, de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, se encuentran permitidos sólo en planta baja, por lo que toda vez que se desconoce si los establecimientos que operan cuentan con Aviso de Funcionamiento tramitado ante la Alcaldía Cuauhtémoc, así como si respetan la delimitación del área (planta baja) donde se puede realizar la actividad, se podrían actualizar incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por la operación de dos establecimientos uno con giro de venta de enseres de cocina y otro con giro de servicios profesionales de arquitectura, de conformidad con el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México que establece que: -----

"(...) En las actuaciones y procedimientos de la Procuraduría previstos en el presente Capítulo, imperará el principio inquisitivo sobre el dispositivo, por lo que si en el ejercicio de sus funciones, la Procuraduría tuviera conocimiento de hechos, actos u omisiones distintos a los denunciados, podrá investigarlos y pronunciarse sobre ellos en sus determinaciones, previo acuerdo que funde y motive la ampliación de la investigación. (...)". -----

En consecuencia, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, llevar a cabo visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) al predio ubicado en Calle Dr. Lucio número 181, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc, y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

2. En materia ambiental (ruido)

Por otra parte, respecto de la materia que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un tercer reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, en el que se hizo constar que en el inmueble no se observan trabajos de obra ni se perciben emisiones sonoras provenientes del interior. Cabe señalar que quien atendió la diligencia señaló que se realizaron eventos en la noche y madrugada, no obstante éstos cesaron toda vez que vecinos se quejaron. -----

En ese sentido, se emitió oficio dirigido al Propietario y/o Representante Legal del Grupo Laguna que opera en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito de fecha 08 de agosto de 2023, una persona quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral "PROPIEDADES, S.A.", realizó



Expediente: PAOT-2021-3268-SOT-727

diversas manifestaciones, entre otras que existen de diversos establecimientos comerciales en el inmueble, por lo que no se puede determinar cuál de ellos es la fuente de las emisiones sonoras, no obstante se tiene la disposición de realizar y adoptar un programa de acciones calendarizado a efecto de cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido; asimismo señala que si bien se llevaron a cabo diversos eventos, se comprometen a no realizarlos más esto para no afectar el entorno y vecinos. -----

A efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un último reconocimiento de hechos en el inmueble de mérito, en el que se constató un inmueble de dos niveles de altura sin letrero de razón social en sus fachadas, donde opera un establecimiento de venta de enseres de cocina. Es importante señalar que durante la diligencia no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior. -----

En conclusión, derivado de los reconocimientos de hechos citados en los párrafos que anteceden, se da cuenta que no se constató emisión de ruido proveniente del interior del inmueble en comento, lo que da lugar a que se actualice el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material para continuarla. -----

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. Al predio ubicado en Calle Dr. Lucio número 181, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/4/20/A (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de terreno), donde el uso de suelo para comercio al por menor de productos de uso doméstico y línea blanca y servicios profesionales y de consultoría en planta baja, se encuentran permitidos. Adicionalmente, el inmueble objeto de investigación se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y está incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de inmuebles de Valor Artístico, por lo que cualquier intervención requiere Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Visto Bueno por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que acredite los trabajos realizados. -----



Expediente: PAOT-2021-3268-SOT-727

2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles de altura con 3 frentes, asimismo se observa un establecimiento en operación, con giro de venta de enseres de cocina, sin razón social alguna en su fachada; aunado a lo anterior, se observaron trabajadores, materiales y herramientas relacionados con la remodelación y se percibieron emisiones sonoras derivadas de los mismos; quien se ostentó como arrendador permitió el acceso a efecto de corroborar que los trabajos ejecutados correspondieran únicamente a la remodelación. De un último reconocimiento de hechos, se desprende que en el inmueble continúa operando un establecimiento con giro de venta de enseres de cocina así como que ya no se observan trabajos de obra ni se perciben emisiones sonoras. -----
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 respecto del predio de mérito, cuenta con Dictamen Técnico favorable en Área de Conservación Patrimonial, Opinión Técnica favorable estrictamente en materia de conservación patrimonial y Dictamen Técnico favorable para Obra Menor en Inmueble afecto al Patrimonio Cultural Urbano, esto sin afectar elementos estructurales ni modificar el diseño arquitectónico original del inmueble. -----
4. Toda vez que el predio en comento está incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de inmuebles de Valor Artístico, cuenta con Visto Bueno a los trabajos de intervención de obra menor por parte de dicho Instituto. -----
5. Por otra parte, no pasa inadvertido para esta Subprocuraduría que los usos de suelo ejercidos en el inmueble, de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, si bien se encuentran permitidos, se desconoce si los establecimientos que operan cuentan con Aviso de Funcionamiento tramitado ante la Alcaldía Cuauhtémoc, así como si respetan la delimitación del área donde se puede realizar la actividad, es decir sólo planta baja; por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, llevar a cabo visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) al predio de mérito, y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
6. De las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que no se perciben emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble en comento, lo que da lugar a que se actualice el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material para continuarla. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3268-SOT-727

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

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

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracciones III y VI, 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 Gobierno 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. -----

GP/RAGT/ARV