



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3101-SOT-679

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 FEB 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 y 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-3101-SOT-679, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

En fecha 29 de junio de 2021, se remitió mediante correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia en la cual 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y vibraciones), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle Manzanillo número 38, esquina con Coahuila, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre 2021. -----

Es importante señalar que 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, 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. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes 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 VI, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, VIII y IX y 25



Expediente: PAOT-2021-3101-SOT-679

Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y vibraciones), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se hizo 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 de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia construcción (obra nueva), conservación patrimonial y ambiental (ruido y vibraciones), como son: la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y el Reglamento de Construcciones 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) y conservación patrimonial

Al respecto, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

En este sentido, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que 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.-----

B



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3101-SOT-679

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio ubicado en calle Manzanillo número 38, esquina con Coahuila, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en planta baja, 6 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre y Densidad 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). -----

Adicionalmente, se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere dictamen técnico en Áreas de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado a base de tapiales de madera, sobre los que se colocó un letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio 1/06/049/2020-RCUB-049-2020, con vigencia del 11 de septiembre de 2020 al 11 de septiembre de 2023, para un conjunto habitacional de 15 viviendas con comercio en planta baja, en una superficie del predio de 218.41 m², en 6 niveles y un sótano; al interior se observó el avance estructural con muros de carga y la colocación de vigueta para la losa en planta baja, así como a trabajadores realizando el armado de varillas y castillos. -

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

Ahora bien, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si se emitió Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial, para realizar trabajos en el predio de referencia, de ser el caso, informar las características de los trabajos, proporciona copia del mismo y remitir copia de la memoria descriptiva de los trabajos autorizados. -----

Al respecto, dicha Secretaría informó que cuenta con oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3731/2019 de fecha 28 de octubre de 2019, mediante el cual se emitió "...*dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la redistribución, ajuste de espacios y ampliación de superficies en el proyecto de obra nueva, quedando de la siguiente manera: proyecto de obra nueva para un local comercial en planta baja y 15 departamentos en 6 niveles (Sótano + P.B. + 5 niveles), con una altura de 18.36 metros al piso terminado de la azotea, y una superficie de construcción de 1,018.20 m² sobre el nivel de banqueteta y una superficie bajo el nivel de banqueteta de 191.59 m² para cisterna, cuarto de máquinas y bodegas...*". -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3101-SOT-679

No obstante, a efecto de mejor proveer se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referentes a Áreas de Conservación Patrimonial en el predio de mérito, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----

Al respecto, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0819/2022, que el día 20 de abril de 2022, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano. -----

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, así como diversas documentales con las cuales acreditar las actividades de obra que se realizan en el predio de mérito. -----

Al respecto, dicha Alcaldía informó que cuenta con la siguiente documentación: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B, para obra nueva, para uso habitacional con comercio, ingresada a través de la Ventanilla Única de Trámite, el 11 de septiembre de 2020, bajo el folio número 0709/2020, con registro número RCUB-049-2020; 1/06/049/2020 de fecha de expedición 11 de septiembre de 2020 y vigente al 11 de septiembre de 2023.-----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial, ingresada por la Ventanilla Única de Trámite el día 10 de enero de 2019, con folio número 0054/2019, expedida el día 18 de enero de 2019. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 66401-151LUCE19D, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el día 20 de noviembre de 2019. ----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con folio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3731/2019, de fecha 28 de octubre de 2019.

Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al expediente conformado por el Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número RCUB-049-2020, y realizó el análisis de los documentos enlistados anteriormente, del cual se obtuvieron los siguientes resultados: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3101-SOT-679

	SIG SEDUVI	Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 66401-151LUCE19D	Registro de manifestación de construcción	Memoria descriptiva	Planos	Dictamen SEDUVI
Uso de suelo	Habitacional con comercio en planta baja	Habitacional con comercio en planta baja	Habitacional con comercio en planta baja	Habitacional con comercio en planta baja	Habitacional con comercio en planta baja	Habitacional con comercio en planta baja
Superficie de predio	219.00 m ²	219.90 m ²	218.41 m ²	218.41 m ²	218.41 m ²	218.41 m ²
Área de desplante	175.2 m ² (80%)	175.92 m ² (80%)	167.08 m ² (76.50%)	167.08 m ² (76.50%)	167.08 m ² (76.50%)	-
Área libre	43.8 m ² (20%)	43.98 m ² (20%)	45.128 m ² (20.66%)	45.12 m ² (20.66%)	51.33 m ² (23.50%)	-
Superficie máxima de construcción s.n.b.	1056.00 m ²	1,055.51 m ²	1,018.20 m ²	1,018.20 m ²	1,018.20 m ²	1,018.20 m ²
Niveles	6	6	6	6	6	6
Cajones de estacionamiento	-	-	0	0	0	-
Número de viviendas	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	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	15	15	15	15

De lo anterior se desprende que el proyecto se adecúa a lo permitido en la zonificación aplicable, sin embargo, existen diferencias entre la superficie de área libre de los planos arquitectónicos y lo indicado en el Registro de Manifestación de Construcción y la Memoria descriptiva. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva) constatados, cuentan con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial y Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-049-2020, para 15 viviendas y comercio en planta baja, con un área libre de 45.128 m², desplante de 167.08 m² y una superficie de construcción de 1,018.20 m², de fecha de expedición 11 de septiembre de 2020 y vigente al 11 de septiembre de 2023, ante la Alcaldía Cuauhtémoc. -----



Expediente: PAOT-2021-3101-SOT-679

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que el proyecto ejecutado se ajuste a lo registrado en la Manifestación de Construcción número RCUB-049-2020 y lo permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. ----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar y concluir el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano iniciado en fecha 20 de abril de 2022, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

1.- En materia ambiental (ruido y vibraciones)

Durante un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio en el que se realizaban actividades constructivas consistentes en el avance estructural con muros de carga y la colocación de vigueta para la losa en planta baja, así como a trabajadores realizando el armado de varillas y castillos. -----

Por lo anterior, en fecha 25 de enero de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una llamada telefónica a la persona denunciante, a efecto de realizar un estudio de emisiones sonoras por las actividades que se llevan a cabo en el predio de mérito, sin embargo dicha persona refirió que el ruido y las vibraciones cesaron, por lo que no requirió la medición de ruido y/o vibraciones. -----

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones sonoras ni vibraciones generadas por los trabajos constructivos. -----

Cabe señalar que del 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, 85 fracción X y 89 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. Al predio ubicado en calle Manzanillo número 38, esquina con Coahuila, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 6 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre y Densidad 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), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3101-SOT-679

2. Durante un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado a base de tapias de madera, sobre los que se colocó un letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio 1/06/049/2020-RCUB-049-2020, con vigencia del 11 de septiembre de 2020 al 11 de septiembre de 2023, para un conjunto habitacional de 15 viviendas con comercio en planta baja, en una superficie del predio de 218.41 m², en 6 niveles y un sótano; al interior se observó el avance estructural con muros de carga y la colocación de vigueta para la losa en planta baja, así como a trabajadores realizando el armado de varillas y castillos. -----
3. Los trabajos de construcción (obra nueva) constatados, cuentan con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial y Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-049-2020, para 15 viviendas y comercio en planta baja, con un área libre de 45.128 m², desplante de 167.08 m² y una superficie de construcción de 1,018.20 m², de fecha de expedición 11 de septiembre de 2020 y vigente al 11 de septiembre de 2023, ante la Alcaldía Cuauhtémoc. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que el proyecto ejecutado se ajuste a lo registrado en la Manifestación de Construcción número RCUB-049-2020 y lo permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar y concluir el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano iniciado en fecha 20 de abril de 2022, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----
6. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones sonoras ni vibraciones generadas por los trabajos constructivos. -----

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: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3101-SOT-679

----- 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 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 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WPB/BARS

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

Página 8 de 8