



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4586-SOT-1688

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

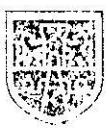
29 FEB 2024

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-2019-4586-SOT-1688, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de noviembre 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 construcción (demolición) y ambiental (ruido y vibraciones), esto en el predio ubicado en Calle Rio Nilo número 38, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de noviembre de 2019.

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, 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,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4586-SOT-1688

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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición) y ambiental (ruido y vibraciones), sin embargo, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial y construcción (obra nueva), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 6º 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 la materia de construcción (demolición y obra nueva), conservación patrimonial y ambiental (ruido y vibraciones) como lo son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Cuauhtémoc del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, 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 construcción (demolición y obra nueva) y conservación patrimonial

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé 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.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4586-SOT-1688

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

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Cuauhtémoc del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **Habitacional Tipo B, 5 niveles de altura o 15 metros de altura máxima y 20% mínimo de área libre**. -----

Adicionalmente, el inmueble objeto de investigación está 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. -----

Ahora bien, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por tapiales de madera sobre los cuales se exhibe una lona con datos de la Licencia de Construcción Especial número 6/06/0111/2019, al interior del inmueble se constataron trabajos de demolición de un inmueble preexistente de 2 niveles, esto mediante el uso de maquinaria pesada. Posteriormente, durante el último reconocimiento de hechos se constató un inmueble de 5 niveles de altura con uso de vivienda, sin observar algún letrero con datos de la manifestación de construcción y sin constatar trabajadores de obra al interior. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, 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. En este sentido, una persona que se ostentó como representante legal del propietario del predio investigado, presentó escrito ante esta Procuraduría en fecha 10 de diciembre de 2019. A través del cual realizó diversas manifestaciones aportando como medio probatorio copia de la Licencia de Construcción Especial número 6/06/0111/2019, en modalidad de demolición de fecha 30 de septiembre de 2019; asimismo, aporto copia del oficio número



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4586-SOT-1688

SEDUVI/CGDAU/DPCU/0718/2018, de fecha 21 de febrero de 2018, relacionado con el dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para el predio investigado. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con el oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0718/2018, de fecha 21 de febrero de 2018, mediante el cual se emitió el dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para el predio investigado, consistente en la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3269/2016, para llevar a cabo únicamente la demolición total de un inmueble de tres niveles en una superficie de 610.25 m². -----

Por otra parte, dicha Secretaría informó que cuenta con el oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2812/2019, de fecha 30 de septiembre de 2019, a través del cual se emitió el dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para el predio investigado, consistente en el proyecto de obra nueva de 13 departamentos en 5 niveles del altura (semisótano + P.B. + 4 niveles), con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,357.10 m² y una superficie bajo nivel de banqueta de 329.59 m². -----

Por cuanto hace a la materia de construcción, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente abierto con motivo de los antecedentes en materia de construcción para el predio investigado, esto en la Alcaldía Cuauhtémoc, constatando la Licencia de Construcción Especial número 6/06/0111/2019, en modalidad de demolición, de fecha 30 de septiembre de 2019, para llevar a cabo la demolición de un inmueble de tres niveles en una superficie de 610.25 m². -----

Asimismo, se constató el Registro de Manifestación de Construcción número RCUB-025-2020, de fecha 10 de marzo de 2020, para el proyecto de obra nueva de 13 departamentos, del cual se desprende la siguiente información: -----

Superficie del predio (m ²)	Zonificación	Área libre		Desplante		Superficie de construcción S.N.B. m ²	Superficie de construcción B.N.B. m ²	Niveles	Viviendas
		m ²	%	m ²	%				
358.56	Habitacional	90.10	25.13	268.46	74.87	1,357.10	329.59	5	13

Registro de Manifestación de Construcción número RCUB-025-2020



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4586-SOT-1688

En razón de lo anterior, el proyecto de obra nueva consistió en la edificación de 5 niveles para 13 viviendas, con una superficie de desplante de 268.46 m², un área libre de 90.10 m², una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,357.10 m², y una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 329.59 m². -----

A mayor abundamiento, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 29 de noviembre de 2019 instrumentó visita de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado. -----

Por cuanto hace a la materia de construcción, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentó visita de verificación en materia de construcción al predio investigado en fecha 19 de noviembre de 2019. -----

En conclusión, los trabajos de obra ejecutados en el inmueble investigado consistentes en la demolición de un inmueble de tres niveles de altura, contaron con la Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición número 6/o6/0111/2019, de fecha 30 de septiembre de 2019; así como el dictamen en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0718/2018, de fecha 21 de febrero de 2018. Por otra parte, los trabajos de obra nueva consistentes en la edificación de 5 niveles para 13 viviendas, con una superficie de desplante de 268.46 m², un área libre de 90.10 m², y una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,357.10 m², contaron con el Registro de Manifestación de Construcción número RCUB-025-2020, de fecha 10 de marzo de 2020, así como el dictamen en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2812/2019, de fecha 30 de septiembre de 2019. -----

2.- En materia ambiental (ruido y vibraciones).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras ni vibraciones susceptibles de medición en el predio investigado. -----

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,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4586-SOT-1688

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. Al predio ubicado en Calle Rio Nilo número 38, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Cuauhtémoc del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **Habitacional Tipo B, 5 niveles de altura o 15 metros de altura máxima y 20% mínimo de área libre.** -----

Adicionalmente, el inmueble objeto de investigación está 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. -----

2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por tapias de madera sobre los cuales se exhibe una lona con datos de la Licencia de Construcción Especial número 6/06/0111/2019, al interior del inmueble se constataron trabajos de demolición de un inmueble preexistente de 2 niveles, esto mediante el uso de maquinaria pesada. Posteriormente, durante el último reconocimiento de hechos se constató un inmueble de 5 niveles de altura con uso de vivienda, sin observar algún letrero con datos de la manifestación de construcción y sin constatar trabajadores de obra al interior. -----
3. Los trabajos de obra ejecutados en el inmueble investigado consistentes en la demolición de un inmueble de tres niveles de altura, contaron con la Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición número 6/06/0111/2019, de fecha 30 de septiembre de 2019; así como el dictamen en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0718/2018, de fecha 21 de febrero de 2018. Por otra parte, los trabajos de obra nueva consistentes en la edificación de 5 niveles para 13 viviendas, con una superficie



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4586-SOT-1688

de desplante de 268.46 m², un área libre de 90.10 m², y una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,357.10 m², contaron con el Registro de Manifestación de Construcción número RCUB-025-2020, de fecha 10 de marzo de 2020, así como el dictamen en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2812/2019, de fecha 30 de septiembre de 2019.

4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras ni vibraciones susceptibles de medición en el predio investigado.

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 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.

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/JMV