



Expediente: PAOT-2018-4659-SOT-2007  
y acumulado PAOT-2019-1106-SOT-445

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**30 MAY 2019**

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 fracción III 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 número PAOT-2018-4659-SOT-2007 y acumulado PAOT-2019-1106-SOT-445, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fechas 06 de noviembre de 2018 y 22 de marzo de 2019, unas personas 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido) en calle Quintana Roo número 17, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 12 de noviembre de 2018 y 08 de abril de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación, 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, 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 85 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 (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, así como la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

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

#### 1. En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación HO 8/20 Z (Habitacional con Oficinas en planta baja, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----



Expediente: PAOT-2018-4659-SOT-2007  
y acumulado PAOT-2019-1106-SOT-445

Adicionalmente, le aplica la Norma de Actuación número 4, toda vez que el inmueble que nos ocupa se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo de 8 niveles y semisótano a base de estructuras metálicas de acero. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; mediante escrito recibido en fecha 4 de septiembre de 2018, signado por una persona que se ostentó como representante legal, presentó entre otras documentales, las siguientes: -----

- Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial con número de oficio SEDUVI/CGDAU-DPCU/1270/2018, de fecha 3 de abril de 2018, para llevar a cabo la construcción de obra nueva de 38 departamentos en 8 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 3,314.11. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 35440-151BIAA17, expedido el 24 de mayo de 2017, el cual certifica para el predio la zonificación ya mencionada para la construcción de una superficie máxima de construcción de 3,314.11 m<sup>2</sup>, conforme a lo siguiente: -----

	Superficie del predio m <sup>2</sup>	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m <sup>2</sup>	Viviendas	Niveles
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%			
HO 8/20 Z	517.83	103.57	20	414.26	80	3,314.11	Conforme al proyecto	8
CUZUS 35440-151BIAA17	517.83	103.57	20	414.26	80	3,314.11	Conforme al proyecto	8

Adicionalmente, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con las siguientes documentales: -----

- Dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/0409/2017, de fecha 9 de febrero de 2017, para llevar a cabo la demolición de una superficie de 343.91 m<sup>2</sup>. -----
- Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial con número de oficio SEDUVI/CGDAU-DPCU/1270/2018, de fecha 3 de abril de 2018, para llevar a cabo la construcción de obra nueva de 38 departamentos en 8 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 3,314.11 m<sup>2</sup>. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación ubicada en el predio objeto de investigación, cuenta con dictamen técnico favorable



Expediente: PAOT-2018-4659-SOT-2007  
y acumulado PAOT-2019-1106-SOT-445

en materia de conservación patrimonial para un proyecto de construcción denunciado, así como con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 35440-151BIAA17, expedido el 24 de mayo de 2017, el cual certifica la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

## 2. En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo de 8 niveles y semisótano a base de estructuras metálicas de acero, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio RCUB-055-2018. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; mediante escrito recibido en fecha 4 de septiembre de 2018, signado por una persona que se ostentó como representante legal, presentó entre otras documentales, la siguiente: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RCUB-055-2018, de fecha 03 de mayo de 2018, para la construcción de 38 viviendas en 8 niveles, con una superficie de desplante de 411.20 m<sup>2</sup> y área libre de 106.63 m<sup>2</sup>, equivalente al 20.59% de la superficie del terreno, con 3,314.11 m<sup>2</sup> de superficie de construcción sobre nivel de banqueta conforme lo siguiente: -----

	Superficie del predio m <sup>2</sup>	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m <sup>2</sup>	Viviendas	Niveles	Cajones
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%				
CUZUS 35440-151BIAA17	517.83	103.57	20	414.26	80	3,314.11		8	
RMC tipo "B" RCUB-055-2018 Vigencia del 3 de mayo de 2018 al 3 de mayo de 2021	517.83	106.63	20.59	411.20	79.41	5,263.31 3,314.11 SNB 1,724.99 BNB	38	8	60

En virtud de lo anterior y efecto de constatar la autenticidad de los documentos referidos, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante oficio DGODU/0198/2018, de fecha 24 de octubre de 2018, remitió el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RCUB-055-2018 y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 35440-151BIAA17, expedido el 24 de mayo de 2017, dichas documentales concuerdan en todas sus partes con las presentadas por el desarrollador. -----

En conclusión, del análisis realizada a las documentales antes descritas, se desprende que la construcción denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RCUB-055-2018, el cual se apegó al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 35440-151BIAA17, expedido el 24 de mayo de 2017. -----



Expediente: PAOT-2018-4659-SOT-2007  
y acumulado PAOT-2019-1106-SOT-445

Por lo anterior, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RCUB-055-2018, de fecha 03 de mayo de 2018. -----

### 3. En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción con ruido generado de una perforadora y 2 grúas en funcionamiento. -----

En fecha 20 de septiembre de 2018, personal adscrito a la Dirección de Estudios antes citada, realizó medición de ruido desde un punto de denuncia, conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, de la cual se obtuvo que los trabajos de construcción constituyen una fuente emisora que en condiciones de operación generan **70.20 dB**, lo cual excede el límite máximo de 63 dB en punto de denuncia conforme a dicha Norma. -----

De las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, personal adscrito a esta Subprocuraduría exhortó al encargado de los trabajos de construcción a que cumpliera con los niveles permitidos por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, generados por las actividades de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 22 de enero de 2019, una persona que se ostentó como representante legal presentó el programa calendarizado de la obra y manifestó que no se rebasará los límites máximos conforme a la Norma Ambiental. -----

Aunado a lo anterior, en fecha 20 de febrero de 2019, personal adscrito a la Dirección de Estudios antes citada, realizó medición de ruido desde un punto de denuncia, conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, de la cual se obtuvo que los trabajos de construcción constituyen una fuente emisora que en condiciones de operación generan **73.04 dB**, lo cual excede el límite máximo de 65 dB en punto de referencia conforme a dicha Norma. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección y vigilancia, por lo que hace al cumplimiento de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013; mediante oficio SEDEMA/DGIVA/2800/2019, de fecha 4 de abril de 2019, informó que en fecha 14 de marzo de 2019, se realizó visita de inspección con número de expediente FF-068-2019, por lo que se continuará con la substanciación de la misma. -----

En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción en condiciones de operación exceden los límites máximos de punto de denuncia y de referencia conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. En consecuencia, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo instaurado en el predio denunciado por lo que hace al cumplimiento de la Norma Ambiental referida, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----



Expediente: PAOT-2018-4659-SOT-2007  
y acumulado PAOT-2019-1106-SOT-445

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 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 Quintana Roo número 17, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HO 8/20 Z (Habitacional con Oficinas en planta baja, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), asimismo se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 35440-151BIAA17, expedido el 24 de mayo de 2017, el cual certifica la zonificación antes descrita y la superficie máxima de construcción de 3,314.11 m<sup>2</sup>. -----

Cuenta con dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/0409/2017, de fecha 9 de febrero de 2017, para llevar a cabo la demolición de una superficie de 343.91 m<sup>2</sup>, así como dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU-DPCU/1270/2018, de fecha 3 de abril de 2018, para llevar a cabo la construcción de obra nueva de 38 departamentos en 8 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 3,314.11 m<sup>2</sup>. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo de 8 niveles y semisótano a base de estructuras metálicas de acero, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio RCUB-055-2018; se constató la emisión de ruido generado por una perforadora y 2 grúas en funcionamiento. -----
3. La obra objeto de investigación, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RCUB-055-2018, para la construcción de 38 viviendas en 8 niveles, con una superficie de desplante de 411.20 m<sup>2</sup> y con 3,314.11 m<sup>2</sup> de superficie de construcción sobre nivel de banqueta, el cual se apegó al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 35440-151BIAA17, expedido el 24 de mayo de 2017. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RCUB-055-2018, de fecha 03 de mayo de 2018. -----



**Expediente: PAOT-2018-4659-SOT-2007  
y acumulado PAOT-2019-1106-SOT-445**

5. Los trabajos de construcción en condiciones de operación exceden los límites máximos en punto de denuncia y de referencia conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----
6. La Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, ejecutó visita de inspección con número de expediente FF-068-2019, por lo que corresponde a esa Dirección General substanciar el procedimiento administrativo instaurado en el predio denunciado, por lo que hace al cumplimiento de la Norma Ambiental referida, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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 a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/ICP/EBP