



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4579-SOT-986  
y acumulado PAOT 2021-4697-SOT-1008

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 MAR 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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 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 contenidos en el expediente número **PAOT-2021-4579-SOT-986** y acumulado **PAOT-2021-4697-SOT-1008**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

#### ANTECEDENTES

Con fecha 13 de septiembre del 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y 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 ambiental (ruido y vibraciones) por las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle Sullivan número 25, colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre del 2021. -----

Con fecha 14 de septiembre del 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y 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 (demolición y obra nueva) y materia ambiental (ruido y vibraciones) por las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en calle Sullivan número 25, colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de octubre del 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y se informó a las personas denunciantes sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracciones I, III y IX 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 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, 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. -----

#### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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

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





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4579-SOT-986  
y acumulado PAOT 2021-4697-SOT-1008

## 1. En materia de construcción (demolición y obra nueva)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio ubicado en calle Sullivan número 25, colonia San Rafael, alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HO/10/30/Z (Habitacional con Oficinas, 10 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa). Asimismo le aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; 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 de Dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio de mérito, se observó un predio delimitado por tapiales metálicos, al interior se observaron vestigios de un inmueble el cual fue demolido, asimismo el terreno se encontró baldío, no se constató actividad de obra ni emisión de ruido, a su vez, se identificó una lona con información de la demolición. Al momento de la diligencia se constató que el predio en comento es ocupado como estacionamiento y quien dijo ser encargado manifestó que solamente se realizó la demolición del inmueble y la limpieza del terreno, asimismo señaló que aún no se tiene contemplado comenzar con la obra, toda vez que el terreno fue rentado para uso de estacionamiento por un año. Durante una segunda visita de reconocimiento de hechos, se constató que el predio de mérito sigue operando como estacionamiento.-----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como apoderado legal del predio de mérito, manifestó que no se llevan a cabo trabajos de ningún tipo, toda vez que los trabajos inherentes a la demolición fueron concluidos en fecha 8 de octubre de 2021. Asimismo, presentó como medios probatorios, entre otros, copia simple de las siguientes documentales: -----

- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10587-151ZACO20** con fecha de expedición **21 de octubre de 2020**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, instrumento mediante el cual se acredita la zonificación HO/10/30/Z en una superficie de terreno de 3,227.00 m2.-----
- **Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 688/2020** con fecha de expedición de fecha **12 de agosto de 2020**, emitido por la Alcaldía Cuauhtémoc.-----
- Oficio número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0030/2021** de fecha **10 de febrero de 2021**, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del que se desprende que se emitió **Dictamen Técnico favorable** para la demolición total de una superficie de 3,373.16 m2 en dos niveles (Semisótano + P.B. + 1 Nivel + P. Azotea) y la protección a colindancias para el predio de mérito, toda vez que se ubica en Área de Conservación Patrimonial.-----
- **Licencia de Construcción Especial** en su modalidad de demolición número **6/06/029/2021** y folio **482/2021**, emitida en fecha **02 de julio de 2021** y con vigencia al **12 de noviembre de 2021** por la Alcaldía Cuauhtémoc, para demolición total del inmueble ubicado en Calle James Sullivan número 25, Colonia San Rafael de esa Alcaldía, desarrollado en dos niveles (semisótano + P.B. + 1 nivel + P. Azotea) con superficie de demolición de 3,373.16 m2 y bajo un proceso de demolición llevado a cabo por trabajos manuales.-----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio **AC/DGODU/0450/2020**, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que cuenta con información en materia de construcción para el predio ubicado calle Sullivan número 25, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, de la cual se desprende la **Licencia de Construcción Especial para demolición total**, ingresada a través de la Ventanilla Única de esa Alcaldía el día 4 de mayo de 2021, bajo el folio **0482/2021**,





**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4579-SOT-986  
y acumulado PAOT 2021-4697-SOT-1008**

autorizada con licencia número **6/06/029/2021** de fecha 2 de junio de 2021 y vigente al 02 de noviembre de 2021; el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo** con folio **10587-151ZACO20** y fecha 21 de octubre de 2020, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; **Constancia de Alineamiento y Numero Oficial**, Ingresada por Ventanilla Única de la Alcaldía en cita el día 10 de agosto de 2020, con número de folio **688/2020** y expedición de fecha 12 de agosto de 2020, así como el oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0030/2021** con motivo del Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial de fecha 10 de febrero de 2021, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

En conclusión, de las constancias señaladas en párrafos anteriores, los trabajos de demolición que se ejecutaron en el predio ubicado en calle James Sullivan número 25, colonia San Rafael, alcaldía Cuauhtémoc, contaron con las autorizaciones correspondientes presentadas por el particular y corroboradas por la Alcaldía Cuauhtémoc mediante oficio **AC/DGODU/0450/2020**. No obstante, si bien la Alcaldía corroboró el Dictamen técnico en Área de Conservación Patrimonial, proporcionado por el responsable de los trabajos ejecutados, de las documentales que obran en el expediente de mérito no se constató su existencia, por lo que corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar el Referido Dictamen. Asimismo, no se constataron actividades de obra nueva durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta entidad, toda vez que el predio de mérito es ocupado como estacionamiento al momento de la presente.-----

## **2. En materia ambiental (ruido y vibraciones)**

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad no se constataron emisiones sonoras ni vibraciones, toda vez que los trabajos inherentes a la demolición fueron concluidos. Aunado a lo anterior, durante los reconocimientos de hechos no se constataron actividades de construcción.-----

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, 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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado con tapiales metálicos, en donde se observaron vestigios de un inmueble el cual fue demolido, sin constatar actividades de obra nueva al interior. Al momento de la diligencia se constató que el predio de mérito es ocupado como estacionamiento, quien dijo ser encargado manifestó que aún no se tiene contemplado comenzar con la obra, toda vez que el terreno fue rentado para uso de estacionamiento por un año. -----
2. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc mediante oficio **AC/DGODU/0450/2020**, informó que cuenta con la autorizaciones correspondientes para la demolición total del predio ubicado en calle Sullivan número 25, colonia San Rafael, alcaldía Cuauhtémoc, corroborando a su vez las documentales presentadas por el apoderado legal del predio de mérito.-----
3. Corresponde a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar la emisión del Dictamen Técnico número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0030/2021** de fecha 10 de febrero de 2021, enviando copia del mismo a esta Subprocuraduría.-----
4. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad no se constató ruido por demolición ni vibraciones, toda vez que los trabajos inherentes a la demolición concluyeron.-----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4579-SOT-986  
y acumulado PAOT 2021-4697-SOT-1008**

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.** - Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el predio objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

**TERCERO.** - Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**CUARTO.** - 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. -----

IGP/RAOT/AA