



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-3332-SOT-1377

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

05 JUL 2016

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 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-3332-SOT-1377 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de diciembre de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública 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 materia de construcción y ambiental (ruido) en el predio ubicado en calle San Luis Potosí número 113, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de diciembre de 2015. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron: reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de 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, V, VII, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 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 y construcción, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc; el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 que establece límites máximos permisibles de emisiones de ruido. -----

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

1.- En materia de Desarrollo Urbano (conservación patrimonial) y Construcción (obra nueva)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/6/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de**





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-3332-SOT-1377

construcción, 20% mínimo de área libre); le aplica la Norma de Ordenación número 4, se encuentra dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. El inmueble, se encuentra incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de Inmuebles con Valor Artístico. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con superficie aproximada de 500m², en el frente existe un cuerpo constructivo de 2 niveles que ocupa una cuarta parte del predio, en esta sección se observó la colocación de elementos de acero para la contención del inmueble; en la parte posterior del inmueble se apreciaron actividades de demolición y posteriormente de excavación, cuenta con letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial No 6/06/132/2015 y del Registro de Manifestación de Construcción RCUB-019-2016. -----

La Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0940/2015, de fecha 5 de mayo de 2015, el cual contiene el Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial, para la **demolición parcial de la construcción existente**, considerandos las medidas necesarias para la protección y permanencia del inmueble con valor artístico. Así también, emitió Dictamen Técnico para la **conservación, restauración y rehabilitación del inmueble, incluyendo la fachada principal y poniente** entre los ejes (A-E y 7-10), para un **local comercial en planta baja y un departamento en el primer nivel**, y el proyecto de **obra nueva de 13 departamentos en 6 niveles**, con una superficie máxima de construcción de 1,858.12 m² sobre nivel de banqueta. -----

La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, emitió el oficio número 1154-C/0660, de fecha 10 de junio de 2015, el cual contiene el visto bueno para la intervención antes descrita en el inmueble. -----

Se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de conservación patrimonial, la cual fue ejecutada en fecha 16 de marzo de 2016, bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/746/2016; por lo que corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos de ese Instituto, concluir dicho procedimiento conforme a derecho, y enviar a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

En materia de construcción, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, envió copia de la **Licencia de Construcción Especial 6/06/132/2015**, de fecha 5 de agosto de 2015, para la **demolición** de una sección del inmueble con una superficie de **548.60 m²**, la cual contó con una prórroga que la mantuvo vigente hasta el 10 de febrero de 2016. -----

Así también envió, el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio **RCUB-019-2016**, vigente al 26 de febrero de 2019, para la **ampliación** de 1,642.44 m², y la **modificación** (restauración



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Calle de la Amistad 100
Col. Roma Sur, Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel: 55 57 11 60 ext. 13400
55 57 11 60 ext. 13401



de 215.68 m², para un total de **14 viviendas** en una superficie total de construcción de 2,259.31m², y área libre de 117.26 equivalente al 22.91%. -----

La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentó visita de verificación en materia de construcción bajo el número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVO/230/2016; corresponde a esa Dirección General, informar el estado que guarda dicho procedimiento, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, y enviar a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

De lo anterior, se desprende que hasta el momento de la emisión del presente instrumento, la obra se apega a lo establecido en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio **RCUB-019-2016**, por lo que de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones de Construcciones para la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación 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, constate que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en dicho Registro; informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Ambiental (ruido)

Respecto a las emisiones de ruido generadas por las actividades de construcción, la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, realizó un Estudio de Medición de Emisiones Sonoras, obteniendo como resultado que las emisiones de la fuente emisora, por si solas no exceden los límites máximos permisibles, toda vez que existen fuentes ajenas que potencializan los resultados -----

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, 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 San Luis Potosí número 113, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la **HC/6/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)** de conformidad con el Programa Delegacional vigente en Cuauhtémoc; le aplica la Norma de Ordenación número 4, se encuentra dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. El inmueble se encuentra incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de Inmuebles con Valor Artístico. -----





Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo Digital folio 19986-151GUFLI5D, de fecha 14 de julio de 2015, el que acredita una superficie máxima de construcción de 2,452.80 m².-----

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constó que en el fondo del predio, se realizan actividades de obra (demolición y excavación), en el frente del mismo, existe un cuerpo constructivo de 2 niveles, donde se apreció la colocación de elementos de acero para la contención del inmueble; los cuales cuentan con una lona con los datos de la Licencia de Construcción Especial No 6/06/132/2015 y del Registro de Manifestación de Construcción RCUB-019-2016-----
3. La Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió **Dictámenes Técnicos en materia de Conservación Patrimonial**, para la demolición parcial de la construcción existente, y para la **conservación, restauración y rehabilitación del inmueble**, incluyendo la fachada principal y poniente, para un local comercial en planta baja y un departamento en el primer nivel, así como, el proyecto de **obra nueva** de 13 departamentos en 6 niveles, con una superficie máxima de construcción de 1,858.12 m² sobre nivel de banqueta. -----
4. La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, emitió visto bueno para la intervención antes descrita. -----
5. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentó visita de verificación en materia de conservación patrimonial bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/746/2016; corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos de ese Instituto, concluir dicho procedimiento conforme a derecho, y enviar a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. ----
6. Los trabajos de demolición contaron con la Licencia de Construcción Especial 6/06/132/2015, para la demolición de 548,60 m² del inmueble preexistente. -----

Los trabajos de construcción cuentan con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio **RCUB-019-2016**, vigente al 26 de febrero de 2019, para la **ampliación** de 1,642.44 m², y la **modificación** (restauración de 215.68 m², para un total de **14 viviendas** en una superficie total de construcción de 2,259.31m², y área libre de 117.26 equivalente al 22.91%. -----

7. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentó visita de verificación en materia de construcción bajo el número de expediente DC/DGJYG/SVR/OVO/230/2016; corresponde a esa Dirección General, concluir dicho procedimiento, y enviar copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----





Expediente: PAOT-2015-3332-SOT-1377

8. Hasta la fecha de la emisión de la presente resolución, la obra se apega a lo establecido en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio **RCUB-019-2016**; corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación 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, constate que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en dicho Registro; informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
9. Las emisiones sonoras derivadas de los trabajos de obra, no rebasan los límites máximos permisibles establecidos en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

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 y VI, 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, a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las direcciones generales, Jurídica y de Gobierno y a la de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

EMG/SP/AMT

