



Expediente: PAOT-2020-3924-SOT-834
Y ACUMULADO PAOT-2021-2330-SOT-509

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAR 2023

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 I, III, VIII, 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-2020-3924-SOT-834 y acumulado PAOT-2021-2330-SOT-509, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de diciembre de 2020, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), ambiental (ruido) y protección civil (riesgo), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Salamanca número 11, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Con fecha 13 de mayo de 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (ruido por obra) y en materia de protección civil (riesgo), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Salamanca número 11, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes 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, así como 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, 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (ruido por obra) y de protección civil (riesgo), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y el Reglamento de Construcciones, todos para la ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.

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



Expediente: PAOT-2020-3924-SOT-834
Y ACUMULADO PAOT-2021-2330-SOT-509

1. **En materia de Desarrollo Urbano (zonificación) y Construcción (obra nueva).**

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Salamanca número 11, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HO/8/20/Z (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la Zonificación del Programa). -----

Adicionalmente, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, además es sujeto de aplicación de 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 fisionomía; 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 autorización y/o visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como dictamen u opinión técnica, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio cubierto por tapiales metálicos, así como letrero con información de la obra, asimismo al interior del predio se observó un cuerpo constructivo de carácter preexistente de dos niveles de altura ubicado en el costado derecho del mismo, así mismo se observó un cuerpo constructivo de aproximadamente 10 niveles, a base de vigas metálicas IPR y montaje de losacero hasta el octavo nivel, el cual cuenta con columnas de concreto en los primeros 5 niveles mientras que en niveles posteriores se observó la estructura de la columnas consistente en varilla expuesta. Durante la diligencia se observaron trabajos de soldado en vigas, es de señalar que se percibió la emisión de ruido proveniente de dichos trabajos. -----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante escrito recibido en fecha 04 de marzo de 2021, una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral encargada de los trabajos que se ejecutan en el predio objeto de denuncia, presentó, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio Número 1158-151MIJO21 expedido el 26 de febrero de 2021, el cual asienta como antecedente para la expedición del mismo el Acuerdo por el que se aprueba la constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado número de Dictamen SEDUVI/DGDU/D-POL/002/2016 de fecha 26 de enero de 2016, instrumento en el cual se otorga una zonificación Habitacional con Oficinas, 17 niveles máximos de altura, área libre mínima de 473.34 m², área máxima de desplante de 689.163 m², superficie máxima de construcción de 7.440.00 S.N.B, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de Registro RCUB-060-2017; 1/06/070/2017 de fecha 13 de junio de 2017 y vigente al 13 de junio de 2020 para un proyecto de ampliación, modificación y obra nueva para uso habitacional en un predio con superficie de 1,162.50 m² con 17 niveles de altura, superficie de desplante de 660.00 m² (57.77%), superficie de área libre de 583.24 m² (43.23%), superficie existente de 283.23m², superficie de obra nueva (ampliación) s.n.b de 6,395.81 m² y superficie total de construcción s.n.b de 6,679.05 m² para 59 viviendas. -----
- Prórroga del citado Registro de Manifestación de construcción tipo B con sello de recibo del 25 de septiembre de 2020 y vigencia del 25 de septiembre de 2020 al 25 de septiembre de 2023. -----
- Oficio SGIRPC/DGAR/0381/2021 emitido por la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México relacionado con Autorización de Estudio de Riesgos de Obra para el inmueble de mérito. -----
- Estudio de Mecánica de Suelos: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

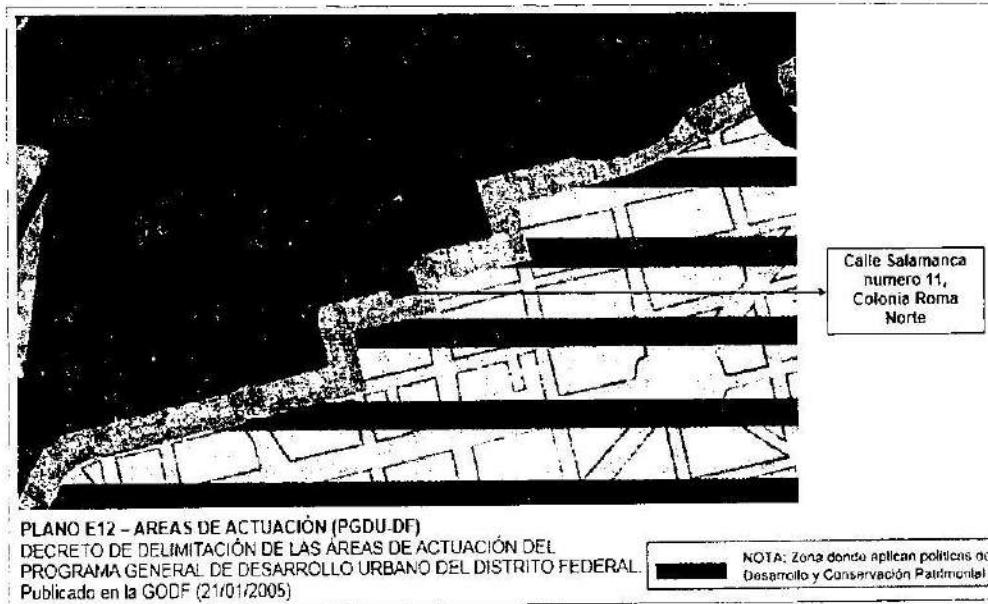
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-3924-SOT-834
Y ACUMULADO PAOT-2021-2330-SOT-509

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/871/2021, la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación así como el respectivo Acuerdo por el que se aprueba dicho Polígono de Actuación, con números de folio SEDUVI/DGDU/D-POL/002/2016 y SEDUVI/DGDU/A-POL/014/2016 respectivamente emitidos en fecha 26 de enero de 2016, mediante los cuales se aprueba la **zonificación Habitacional con Oficinas, 17 niveles, superficie de Área Libre de 473.34 m², superficie de desplante de 689.16 m², Superficie Máxima de Construcción de 7,440.00 m² s.n.b y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa, lo anterior mediante la relocalización consistente en disminución del desplante de 930.00 m² (80%) a 689.16 m² (59.29%) y aumento del área libre al 473.34 m² (40.71%), relocalizando 3,346.68 m² de potencial de desarrollo de los primeros 8 niveles a los niveles 9 al 17 y azotea, manteniendo los 7,440.00 m² de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación.** Asimismo, el citado Dictamen refiere el anteproyecto de construcción de uso habitacional con oficinas, la construcción de 61 departamentos dúplex con alturas de 7.20 m² contabilizados como dos niveles dentro del potencial permitido para la zonificación y superficies por departamento entre 76.00 m² y 108 m² distribuidos en 17 niveles, con superficie total de construcción s.n.b de 7,416.44 m², desplante de 689.16 m² y área libre de 473.34 m². De la información señalada en el citado Acuerdo se desprende la siguiente tabla comparativa respecto a la Zonificación directa:

	Superficie	Usos de suelo	Número de niveles	Área libre mínima	Área máxima de desplante	Superficie máxima de construcción	Densidad
Zonificación directa	1,162.50 m ²	HO	8	232.5 m ² (20%)	930 m ² (80%)	7,440.00 m ²	Z
Polígono de Actuación	1,162.50 m ²	HO	17	473.34 m ² (40.71%)	689.16 m ² (59.29%)	7,440.00 m ²	Z

En este sentido, es de señalar que de conformidad con el Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 21 de enero de 2005, el predio objeto de investigación se encuentra dentro del polígono de Área con Potencial de Desarrollo denominado Zona donde Aplican Políticas de Desarrollo y Conservación Patrimonial, lo anterior de conformidad con el Plano E12 "Áreas de Actuación" anexado en el citado Decreto, por lo que resulta susceptible de aplicación para polígonos de actuación, tal como se puede observar en la siguiente imagen:



Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGODU/0213/2021, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que cuenta con antecedentes en materia de construcción para



Expediente: PAOT-2020-3924-SOT-834
Y ACUMULADO PAOT-2021-2330-SOT-509

el inmueble objeto de denuncia, corroborando la emisión del Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio 01005/2017, con registro RCUB-060-2017; 1/06/070/2017 y folio 01005/2017, presentado por el particular, documental en la cual se describe lo siguiente: -----

Registro de Manifestación	Niveles	Sup. del predio	Sup. de desplante	Área libre	Sup. de construcción existente	Sup. de construcción S.N.B (ampliación)	Sup. total de construcción	Viviendas
RCUB-060-2017; 1/06/070/2017	17	1,162.50 m ²	660.00 m ² (57.77%)	502.50 m ² (43.23%)	283.24 m ²	6,395.81 m ²	6,679.05 m ²	59

Aunado a lo anterior, personal adscrito a esta subprocuraduría, realizó la consulta del expediente que obra en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, de la cual se desprende que en los archivos de dicha Dirección únicamente obra el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-060-2017; 1/06/070/2017 con vigencia del 13 de junio de 2017 al 13 de junio de 2020, sin identificar en dicha consulta prórroga de la documental señalada. -----

Por otro lado, de la comparación de superficies del Polígono de Actuación autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Registro de Manifestación de Construcción tipo B RCUB-060-2017; 1/06/070/2017, se desprende que lo registrado en la Manifestación de referencia se aapega al Polígono de Actuación autorizado para el predio ubicado en Calle Salamanca número 11, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, toda vez que la superficie de desplante, área libre y superficie total de construcción se encuentran por debajo de lo autorizado en dicho polígono. -----

Por otro lado, como ya se mencionó al interior del predio investigado, se encuentra un cuerpo constructivo que es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, además es sujeto de aplicación de la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de autorización y/o visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como dictamen u opinión técnica, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados, por tanto a solicitud de esta Entidad, mediante oficio 1777-C/1701 de fecha 29 de septiembre de 2021, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que respecto del inmueble investigado cuenta entre otras, con las siguientes documentales: -----

- Oficio 1035-C/0607 de fecha 11 de mayo de 2016, por medio del cual se otorgó el Visto Bueno, al proyecto de intervención aprobado, que implica: la conservación, adecuación y restauración de los espacios interiores del inmueble con valor artístico, entre los ejes (1-4) y (E-C), conforme al plano de levantamiento arquitectónico presentado, incluyendo la restauración de las fachadas.
- Oficio 1414-C/08646 de fecha 04 de julio de 2016, por medio del cual se acusa de recibido la resolución emitida por la entonces Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la incorporación de obra nueva, consistente en la demolición parcial de una superficie de 368.41 m² en tres niveles, para la conservación, adecuación y restauración de los espacios interiores del inmueble de valor artístico y ampliación de construcción de obra nueva para 59 departamentos y usos complementarios (salones de uso múltiple y oficinas administrativas) en 17 niveles (2 sótanos + PB+ 16 niveles).

En el mismo sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que respecto del predio investigado se cuenta con los siguientes antecedentes: -----

- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1699/2016 de fecha 16 de junio de 2016, por medio del cual se emitió el Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición parcial de una superficie de 368.41 m² en tres niveles, para la conservación, adecuación y restauración de los espacios interiores del inmueble de valor artístico y ampliación de construcción de obra nueva para 59 departamentos y



Expediente: PAOT-2020-3924-SOT-834
Y ACUMULADO PAOT-2021-2330-SOT-509

Adicionalmente, por lo que respecta a la materia de Desarrollo Urbano (conservación patrimonial), los trabajos que se ejecutan en el inmueble investigado, mismo que en su interior cuenta con un cuerpo constructivo que es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, además es sujeto de aplicación de la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial, por lo que cuenta con el Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, los cuales corresponden a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio 01005/2017 y en consecuencia con los lineamientos del Polígono de Actuación, con número de folio SEDUVI/DGDU/D-POL/002/2016, pero en el mismo sentido que lo señalado en el párrafo que antecede, al haberse modificado el proyecto, (de acuerdo con expediente administrativo número DEIAR-DCA-290/2022, integrado con motivo de la solicitud de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, para el proyecto denominado "Desarrollo Habitacional Salamanca 11 ampliación"), se debió de haber obtenido, por parte del desarrollador tanto el Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como el Dictamen en Área de Conservación Patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, situación que en el caso particular no acontece. -----

En razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Por último, por lo que respecta a la materia de Protección Civil, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que en fechas 28 y 30 de mayo de 2021, personal adscrito a esa Unidad Administrativa, acudió al inmueble relacionado con los hechos denunciados a efecto de realizar la Evaluación de Riesgo Solicitada, sin embargo la misma no fue posible desahogar, pues no se les permitió el acceso, adicionalmente se acudió a los inmuebles colindantes ubicados en; Salamanca número 17, con uso de oficina y aparentemente deshabitado; Avenida Chapultepec números 456 y 460, en los cuales no se les permitió el acceso, razón por la cual no se pudo realizar lo solicitado. Dicho lo anterior, corresponde a la referida Dirección, realizar evaluación de riesgo derivado de los trabajos que se realizan en el predio investigado, así como en predios colindantes, y realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes. -----

2.-En materia ambiental (ruido)

Respecto a la materia ambiental (ruido), como se ha señalado en el apartado que antecede, durante los reconocimientos de hechos realizados por persona adscrito por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que derivado de los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio objeto de investigación, se emitía ruido proveniente de los mismos. -----

En este sentido, esta Subprocuraduría realizó dos estudios de emisiones sonoras, de los cuales se obtuvo como resultado que la fuente emisora, (los trabajos de construcción) generan 73.58 dB(A) y 70.28 dB(A), respectivamente, en las condiciones normales de operación, lo cual excede los límites establecidos para el horario de las 6:00 a las 20:00 horas por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, razón por la cual 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, sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta a lo solicitado. -----

De lo anterior se desprende que los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio objeto de denuncia, constituyen una fuente generadora de ruido que de acuerdo con los Estudios de Ruido realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, exceden los límites establecidos para el horario de las 6:00 a las 20:00 horas por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, razón por la cual corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección en el inmueble materia de la presente investigación, imponer las sanciones conforme a derecho correspondan y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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 del Reglamento de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3924-SOT-834
Y ACUMULADO PAOT-2021-2330-SOT-509

usos complementarios (salones de uso múltiple y oficinas administrativas) en 17 niveles (2 sótanos + PB+ 16 niveles).

Por otro lado, a solicitud de esta Entidad la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que respecto del predio investigado se cuenta el expediente administrativo número DEIAR-DCA-290/2022, integrado con motivo de la solicitud de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, para el proyecto denominado "Desarrollo Habitacional Salamanca 11 ampliación" con las siguientes características: -----

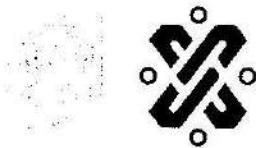
"(...) construcción de un edificio habitacional para 119 (ciento diecinueve) departamentos desarrollado en 17 (diecisiete) niveles (planta baja + 16 niveles) y azotea, el edificio contara con 64 (sesenta y cuatro) cajones de estacionamiento y 32 (treinta y dos) bici estacionamiento. Teniendo una superficie sobre nivel de banqueta (s.n.m.b) de 7.437,74 m². (...)"

Énfasis añadido

En conclusión, si bien de manera primigenia al predio ubicado en Calle Salamanca número 11, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HO/8/20/Z (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la Zonificación del Programa), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el mismo se encuentra dentro del polígono de Área con Potencial de Desarrollo denominado Zona donde Aplican Políticas de Desarrollo y Conservación Patrimonial, lo anterior de conformidad con el Plano E12 “Áreas de Actuación” anexado en el citado Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 21 de enero de 2005, por lo que es susceptible de la constitución de polígonos de actuación. -----

En inteligencia de lo anterior, la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que para el predio investigado, cuenta con el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación así como el respectivo Acuerdo por el que se aprueba dicho Polígono de Actuación, con números de folio SEDUVI/DGDU/D-POL/002/2016 y SEDUVI/DGDU/A-POL/014/2016 respectivamente emitidos en fecha 26 de enero de 2016, mediante los cuales se aprueba la zonificación Habitacional con Oficinas, 17 niveles, superficie de Área Libre de 473.34 m², superficie de desplante de 689.16 m², Superficie Máxima de Construcción de 7,440.00 m² s.n.b y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa, lo anterior mediante la relocalización consistente en disminución del desplante de 930.00 m² (80%) a 689.16 m² (59.29%) y aumento del área libre al 473.34 m² (40.71%), relocalizando 3,346.68 m² de potencial de desarrollo de los primeros 8 niveles a los niveles 9 al 17 y azotea, manteniendo los 7,440.00 m² de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación.

Relacionado con lo anterior y de acuerdo con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio 01005/2017 en el cual se señala que se pretende la construcción de 59 viviendas en 17 niveles, con una superficie total de construcción de 6,679.05 m², se da cuenta que dicho proyecto se adecua a los lineamientos del Polígono de Actuación, con número de folio SEDUVI/DGDU/D-POL/002/2016, no obstante lo anterior, del expediente administrativo número DEIAR-DCA-290/2022, integrado con motivo de la solicitud de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, para el proyecto denominado "Desarrollo Habitacional Salamanca 11 ampliación", se da cuenta de que se realizó la modificación del proyecto el cual sustancialmente por lo que respecta al número de viviendas, es decir de 59 viviendas se aumentó a 119 viviendas (60 adicionales) y en la superficie total de construcción pasando de 6,679.05 m² a 7,437.74 m², es decir se aumentó la superficie de construcción en 758.69 m², lo cual si bien se encuentra dentro de los lineamientos del Polígono de Actuación, con número de folio SEDUVI/DGDU/D-POL/002/2016, lo cual es incongruente en cuanto a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio 01005/2017, asimismo, de la consulta del expediente realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría en la Dirección General de Obras de la Alcaldía Cuauhtémoc no se identificó la prórroga del citado Registro por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de construcción y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.



Expediente: PAOT-2020-3924-SOT-834
Y ACUMULADO PAOT-2021-2330-SOT-509

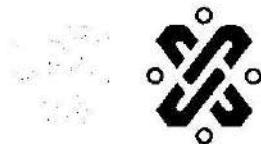
la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Salamanca número 11, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HO/8/20/Z (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la Zonificación del Programa). -----

Adicionalmente, al interior del predio investigado existe un inmueble que es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, además es sujeto de aplicación de 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 fisionomía; 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 autorización y/o visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como dictamen u opinión técnica, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados.

2. El predio investigado se encuentra dentro del polígono de Área con Potencial de Desarrollo denominado **Zona donde Aplican Políticas de Desarrollo y Conservación Patrimonial**, lo anterior de conformidad con el **Plano E12 “Áreas de Actuación”** anexado en el Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 21 de enero de 2005, por lo que es susceptible de la constitución de polígonos de actuación.-----
3. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió para el inmueble investigado, el **Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación**, con número de folio **SEDUVI/DGDU/D-POL/002/2016**, en fecha 26 de enero de 2016, en el cual se aprueba la zonificación Habitacional con Oficinas, 17 niveles, superficie de Área Libre de 473.34 m², superficie de desplante de 689.16 m², Superficie Máxima de Construcción de 7,440.00 m² s.n.b y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa, lo anterior mediante la relocalización consistente en disminución del desplante de 930.00 m² (80%) a 689.16 m² (59.29%) y aumento del área libre al 473.34 m² (40.71%), relocalizando 3,346.68 m² de potencial de desarrollo de los primeros 8 niveles a los niveles 9 al 17 y azotea, manteniendo los 7,440.00 m² de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación.-----
4. Para acreditar la legalidad de los trabajos de construcción que se ejecuta en el inmueble investigado, se trámiteó el **Registro de Manifestación de Construcción Tipo B** con número de Registro **RCUB-060-2017-1/06/070/2017** de fecha 13 de junio de 2017 y vigente al 13 de junio de 2020, en el cual se señala que se pretende la construcción de 59 viviendas en 17 niveles, con una superficie total de construcción de 6,679.05 m², se da cuenta que dicho proyecto se adecua a los lineamientos del Polígono de Actuación, con número de folio **SEDUVI/DGDU/D-POL/002/2016**, no obstante lo anterior, del expediente administrativo número **DEIAR-DCA-290/2022**, integrado con motivo de la solicitud de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, para el proyecto denominado “Desarrollo Habitacional Salamanca 11 ampliación”, se da cuenta de que se realizó la modificación del proyecto, con el cual sustancialmente se adicionaron 60 viviendas y se aumentó la superficie de construcción en 758.69 m², lo cual se encuentra dentro de los lineamientos del Polígono de Actuación, con número de folio **SEDUVI/DGDU/D-POL/002/2016**. -----
5. No obstante lo señalado en punto que antecede, del expediente administrativo número **DEIAR-DCA-290/2022** para el proyecto denominado “Desarrollo Habitacional Salamanca 11 ampliación”, se da cuenta de incongruencias, en cuanto a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción citado (número de viviendas y superficie de construcción), aunado a que de la consulta del expediente realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría en la Dirección General de Obras de la Alcaldía Cuauhtémoc no se identificó la prórroga del citado Registro por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de construcción al predio objeto de denuncia y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



Expediente: PAOT-2020-3924-SOT-834
Y ACUMULADO PAOT-2021-2330-SOT-509

6. Para el predio investigado, cuenta con el Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, los cuales corresponden a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio 01005/2017 y en consecuencia con los lineamientos del Polígono de Actuación, con número de folio SEDUVI/DGDU/D-POL/002/2016, pero en el mismo sentido que lo señalado en el punto anterior, al haberse modificado el proyecto mediante la ampliación de 59 a 119 viviendas, es decir, un aumento de 60 viviendas (de acuerdo con expediente administrativo número DEIAR-DCA-290/2022, integrado con motivo de la solicitud de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, para el proyecto denominado "Desarrollo Habitacional Salamanca 11 ampliación"), se debió de haber obtenido, por parte del desarrollador tanto el Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como el Dictamen en Área de Conservación Patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, situación que en el caso particular no acontece.

En razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

7. En materia de protección civil, corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar evaluación de riesgo derivado de los trabajos que se realizan en el predio investigado, así como en predios colindantes, y realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes. -----
 8. Los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio objeto de denuncia, constituyen una fuente generadora de ruido que de acuerdo con los Estudios de Ruido realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, exceden los límites establecidos para el horario de las 6:00 a las 20:00 horas por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, razón por la cual corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección en el inmueble materia de la presente investigación, imponer las sanciones conforme a derecho correspondan y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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: -----

-RESUME-

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 las personas denunciantes, a la Dirección General de Gobierno y a la Dirección de Protección Civil ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc, al Instituto de Verificación Administrativa y a la a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas Entidades 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.

Av. Reforma 111, piso 5, colonia Roma Sur, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 11000, Ciudad de México