



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-2503-SOT-1005
y acumulado PAOT-2016-942-SOT-348

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

19 AGO 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-2015-2503-SOT-1005 y acumulado PAOT-2016-942-SOT-348, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 01 de septiembre 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva), en materia ambiental (ruido y vibraciones), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Eje Central número 196, Colonia Guerrero, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de septiembre de 2015.-----

Asimismo, con fecha 11 de abril de 2016, 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva), en materia ambiental (ruido y vibraciones) y factibilidad de servicios, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Eje Central número 196, Colonia Guerrero, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de Admisión Acumulación de fecha 18 de abril de 2016.-----

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 IX 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 (zonificación), en materia de construcción (obra nueva), en materia ambiental (ruido y vibraciones) y factibilidad de servicios, como son la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, la Norma





**Expediente: PAOT-2015-2503-SOT-1005
y acumulado PAOT-2016-942-SOT-348**

Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 y la Ley de Aguas para 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 desarrollo urbano (zonificación) y materia de construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constaron tres cuerpos constructivos conformados por dos torres cada uno, se observó colocado en una pared un letrero de obra con los datos de la manifestación de construcción tipo B obra nueva, número de registro 1/06/082/2015 RCUB-075-2015, asimismo una grúa y aproximadamente 40 trabajadores.-----

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HO 8/20/Z (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z la superficie máxima de construcción permitida, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.-----

En este sentido, el predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 19258-151ALGA15D, expedido el 09 de julio de 2015 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual asentó la zonificación referida y refiere una superficie máxima de construcción de 10,502.40 m².-----

Es de señalar que el predio objeto de denuncia se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación. Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con dictamen favorable otorgado mediante el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0659/2015 de fecha 26 de marzo de 2015, para la construcción de una obra nueva plurifamiliar habitacional de 102 departamentos, compuesto de 3 torres de 8 niveles.-----

De conformidad con la zonificación que le aplica al el predio objeto de denuncia se desprende lo siguiente: -----

	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	Número de viviendas
HO 8/20/Z	1,641.00m ²	1,312.8m ² 80%	328.2m ² 20%	10,502.4m ²	8	Z (definida por el proyecto)
Certificado 19258-151ALGA15D	1,641.00m ²	1,312.8m ² 80%	328.2m ² 20%	10,502.4m ²	8	Z (definida por el proyecto)





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-2503-SOT-1005
y acumulado PAOT-2016-942-SOT-348**

Por otra parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, para el predio objeto de investigación, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 1/06/082/2015 RCUB-075-2015 con fecha de recepción 12 de agosto de 2015 y vigente al 12 de agosto de 2018, para un proyecto consistente en: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable s.n.b	Superficie no cuantificable b.n.b	Niveles sobre banquetta	Número de viviendas
1,612.18m ²	1,046.41 m ² 64.91%	565.77m ² 35.09%	9,864.18m ²	7,287.53m ²	2,576.65m ²	8	102

Es de señalar que dicho Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 1/06/082/2015 RCUB-075-2015 fue tramitado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 19258-151ALGA15D, expedido el 09 de julio de 2015, el cual certifica la zonificación HO 8/20/Z (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z la superficie máxima de construcción permitida, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), en tal razón lo registrado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 1/06/082/2015 RCUB-075-2015, se apeg a la zonificación aplicable al presente caso.-----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Eje Central número 196, Colonia Guerrero, Delegación Cuauhtémoc, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 1/06/082/2015 RCUB-075-2015, para la ejecución de una obra nueva para 102 viviendas, en tres torres de 8 niveles cada una, en una superficie de construcción cuantificable de 7,287.53 m² s.n.b, área libre de 565.77 m² correspondiente al 35.09%, el cual se apeg a la zonificación aplicable conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 19258-151ALGA15D expedido el 09 de julio de 2015.-----

Derivado de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio que nos ocupa, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, corroborar que las obras efectuadas en el citado predio, se apeguen a lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 1/06/082/2015 RCUB-075-2015, con fecha de recepción 12 de agosto de 2015 y vigente al 12 de agosto de 2018.-----

3.- En materia ambiental (ruido y vibraciones)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constataron trabajos de construcción tres cuerpos constructivos conformados por dos torres cada uno, percibiendo emisiones sonoras, sin constatar vibraciones.-----

El artículo 86 del citado Reglamento establece que las edificaciones y obras que produzcan contaminación por ruido, se sujetarán al presente Reglamento, a la Ley Ambiental de la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-2503-SOT-1005
y acumulado PAOT-2016-942-SOT-348**

En este sentido, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de diciembre de 2014, establece la obligación de cumplir los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, establece en el punto de referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A).-----

En razón de lo anterior, la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, emitió dos dictámenes en materia de ruido, en el que se obtuvo como resultado que las actividades de obra en el predio objeto de denuncia, produce un nivel sonoro de **64.50 y 72.24** dB (A) los que exceden el límite máximo de 63.0 dB(A) en el punto de denuncia para el horario de las las 06:00 a las 20:00 horas.-----

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, se exhortó al encargado de la obra objeto de denuncia, a que cumpliera con los niveles permitidos por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, y se le notificó de los resultados de las mediciones que llevo a cabo esta Entidad, quien indicó que los trabajos de obra se realizaron a marchas forzadas para que la molestia de ruido acabara lo más pronto posible, además de que los trabajos de construcción se llevaron a cabo en el horario permitido, aunado a que la obra se encuentra en etapa de acabos.-----

Derivado del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 08 de agosto del presente año, se constaron de tres cuerpos constructivos conformados por dos torres cada uno, en los cuales se llevan a cabo trabajos de acabados, sin constar ruido, toda vez los trabajos de mayor intensidad ya cesaron.-----

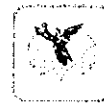
En virtud de lo anterior, se constató ruido proveniente de las actividades de construcción en el predio ubicado en Eje Central número 196, Colonia Guerrero, Delegación Cuauhtémoc, por lo que se realizaron dos estudios de ruido en el punto de denuncia, teniendo como resultado un nivel sonoro de **64.50 y 72.24** dB (A) lo que excede el límite máximo de 63.0 dB(A) para el horario de las las 06:00 a las 20:00 horas; sin embargo del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató que las actividades de construcción (obra nueva) ya terminaron toda vez que se encuentran en etapa de acabados, por lo que la molestia dejo de existir.-----

4.- Factibilidad de servicios

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constaron tres cuerpos constructivos conformados por dos torres cada uno, se observó colocado en una pared letrero de obra con los datos de la manifestación de construcción tipo B obra nueva, número de registro 1/06/082/2015 RCUB-075-2015, asimismo cuenta con una grúa y aproximadamente 40 trabajadores.----

Al respecto, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con número de folio SACMEX F-0648/16, DESU-1033647/2015 de





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-2503-SOT-1005
y acumulado PAOT-2016-942-SOT-348**

fecha 26 de junio de 2015 para el proyecto de obra nueva para 102 viviendas en 8,333.94m² s.n.b. para el predio de referencia.-----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Eje Central número 196, Colonia Guerrero, Delegación Cuauhtémoc, cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con número de folio SACMEX F-0648/16, DESU-1033647/2015 de fecha 26 de junio de 2015, para el proyecto de obra nueva para 102 viviendas en 8,333.94m² s. n. b., el cual se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción folio número 1/06/082/2015 RCUB-075-2015, con fecha de recepción 12 de agosto de 2015 y vigente al 12 de agosto de 2018, correspondiente al predio de referencia.-----

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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en calle Eje Central número 196, Colonia Guerrero, Delegación Cuauhtémoc, se constaron tres cuerpos constructivos conformados por dos torres cada uno, se observó colocado en una pared letrero de obra con los datos de la manifestación de construcción tipo B obra nueva, número de registro 1/06/082/2015 RCUB-075-2015, así como una grúa y aproximadamente 40 trabajadores, percibiendo emisiones sonoras, sin constatar vibraciones.-----
2. Al predio de referencia le aplica la zonificación HO 8/20/Z (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z la superficie máxima de construcción permitida, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.-----
3. El predio cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 19258-151ALGA15D, expedido el 09 de julio de 2015, en el que se asentó una superficie máxima de construcción de 10,502.40m² conforme a la zonificación indicada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc.-----
4. El predio motivo de investigación cuenta dictamen favorable emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0659/2015 de fecha 26 de marzo de 2015, para la construcción de una obra nueva plurifamiliar habitacional de 102 departamentos, compuesto de 3 torres de 8 niveles.-----
5. El predio motivo de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio número 1/06/082/2015 RCUB-075-2015, con fecha de recepción 12 de agosto de 2015 y vigente al 12 de agosto de 2018, para la ejecución de una obra nueva para 102 viviendas, en





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-2503-SOT-1005
y acumulado PAOT-2016-942-SOT-348**

tres torres de 8 niveles cada una, en una superficie de construcción cuantificable de 7,287.53m² s.n.b, área libre de 565.77m² correspondiente al 35.09%, el cual se apega a la zonificación aplicable conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 19258-151ALGA15D expedido el 09 de julio de 2015.-----

6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio que nos ocupa, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, corroborar que las obras efectuadas en el citado predio, se apeguen a lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 1/06/082/2015 RCUB-075-2015, con fecha de recepción 12 de agosto de 2015 y vigente al 12 de agosto de 2018.-----
7. Durante los reconocimientos de hechos realizados en el predio objeto de denuncia se identificaron niveles sonoros de **64.50** y **72.24** dB (A) lo que excede el límite máximo de 63.0 dB(A) en el **punto de denuncia** para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, sin embargo del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató que las actividades de construcción (obra nueva) se encuentran en etapa de acabados, por lo que la molestia de ruido dejó de existir.-----
8. El predio objeto de denuncia cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con número de folio SACMEX F-0648/16, DESU-1033647/2015 de fecha 26 de junio de 2015, para el proyecto de obra nueva para 102 viviendas en 8,333.94m² s. n. b., el cual se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción folio número 1/06/082/2015 RCUB-075-2015, con fecha de recepción 12 de agosto de 2015 y vigente al 12 de agosto de 2018, correspondiente al predio de referencia.-----
9. No se constataron vibraciones en el predio objeto de denuncia.-----

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: -----

----- 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. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-2503-SOT-1005
y acumulado PAOT-2016-942-SOT-348**

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano 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 triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----