

**Expediente: PAOT-2017-4034-SOT-1677 y
Acumulados PAOT-2018-250-SOT-111,
PAOT-2018-355-SOT-145,
PAOT-2018-753-SOT-307**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 JUN 2018**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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-2017-SOT-1677 y acumulados PAOT-2018-250-SOT-111, PAOT-2018-355-SOT-145, PAOT-2018-753-SOT-307, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de diciembre de 2017, 18 y 25 de enero y 26 de febrero de 2018, respectivamente, cuatro 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva), protección a colindancias, conservación patrimonial, factibilidad de servicios y ambiental (ruido y emisiones de partículas a la atmosfera) por las actividades que se realizan en los predios ubicados en Calle Zamora número 129 y Calle Fernando Montes de Oca número 136, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 09 y 24 de enero, 06 de febrero y 06 de marzo de 2018, respectivamente. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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, 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 90 de su Reglamento. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial número 0014, que obra en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en Calle Zamora número 129, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc. -----

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 (demolición y obra nueva), protección a colindancias, conservación patrimonial, factibilidad de servicios y ambiental (ruido y emisiones de partículas a la atmosfera), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de



**Expediente: PAOT-2017-4034-SOT-1677 y
Acumulados PAOT-2018-250-SOT-111,
PAOT-2018-355-SOT-145,
PAOT-2018-753-SOT-307**

México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

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 conservación patrimonial

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "M": media, una vivienda a cada 50 m² de la superficie del terreno, 32 viviendas permitidas) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

Asimismo, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, y el inmueble objeto de investigación es colindante con los inmuebles ubicados en Circuito Interior Avenida Maestro José Vasconcelos números 154 y 172, y calle Fernando Montes de Oca número 126, los tres incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que cualquier intervención deberá contar con el visto bueno de esa autoridad Federal, asimismo requiere del dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

En fechas 11 y 16 de enero del año en curso, personal de esta Subprocuraduría realizó los primeros reconocimientos de los hechos denunciados, constatando que en los predios objeto de investigación se continuó con la demolición de los inmuebles preexistentes, no exhibía Licencia de Construcción Especial; sin embargo ostenta un letrero con los datos de Manifestación de Construcción folio 2072. -----

Es de señalar, que los trabajos de demolición se constataron previamente en el expediente PAOT-2017-1181-SOT-525 y acumulado PAOT-2017-1182-SOT-526, PAOT-2017-2319-SOT-957, PAOT-2017-2320-SOT-958, el cual fue concluido mediante Resolución Administrativa de fecha 08 de septiembre de 2017. -----

Por otro lado, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0456/2017, de fecha 30 de enero de 2018, que localizó los siguientes oficios: -----

- SEDUVI/DGDAU/DPCU/1606/2017, de fecha 06 de junio de 2017, en el que emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición **de una superficie de 1,354.30 m²** de tres cuerpos constructivos, con vigencia de un año a partir del día siguiente de su expedición.-----
- SEDUVI/CGDAU/DPCU/2810/2017, de fecha 18 de septiembre de 2017, en el que se emitió una prevención por no cumplir con toda la normatividad aplicable al proyecto arquitectónico presentado.--



**Expediente: PAOT-2017-4034-SOT-1677 y
Acumulados PAOT-2018-250-SOT-111,
PAOT-2018-355-SOT-145,
PAOT-2018-753-SOT-307**

Al respecto, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que el predio objeto de investigación es colindante al inmueble ubicado en Calle Fernando Montes de Oca número 126 y José Vasconcelos número 172 en la colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, incluidos en la relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico, asimismo, **no se registran antecedentes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas en el inmueble objeto de investigación.** -----

Por lo anterior, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta -----

En conclusión, el inmueble objeto de investigación cuenta con dictamen técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México para la realización de trabajos de demolición, sin embargo no cuenta con el visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que incumple Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial. -----

Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, y en su caso imponer las medidas que conforme a derecho correspondan.-----

2.- En materia de Construcción (demolición y obra nueva), protección a colindancias y factibilidad de servicios

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató que en los predios objeto de investigación, se llevaron a cabo trabajos de demolición de los inmuebles preexistentes, sobre el muro se exhibió el letrero con los datos de la Manifestación de Construcción folio 2072. En el último reconocimiento de hechos, se observó que el predio cuenta con dos frentes (uno sobre calle Zamora y otro Fernando Montes de Oca), los cuales se encuentran delimitados por tapiales metálicos, al interior se observa que se han excavado zanjas en las colindancias, asimismo se observan materiales y herramientas, no se observó protección a colindancias; al momento de la diligencia no se observan actividades de construcción ni trabajadores en el sitio.-----

Esta Entidad, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y aporten pruebas que acrediten la legalidad de la construcción; al respecto, quien se ostentó como apoderado legal, mediante escrito de fecha 18 de enero de 2018, realizó diversas y manifestaciones y anexo, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

- Licencia de Construcción Especial número 6/06/130/2017, para la demolición de un superficie de 1,354.30 m², con vigencia del 15 de junio de 2017 al 15 de septiembre de 2017. -----



**Expediente: PAOT-2017-4034-SOT-1677 y
Acumulados PAOT-2018-250-SOT-111,
PAOT-2018-355-SOT-145,
PAOT-2018-753-SOT-307**

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67102-151SOJE17, de fecha 20 de octubre de 2017. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número oficial folio 000147 de fecha de expedición 20 de febrero de 2017. -----
- Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-0333/16 DESU/1015914/2016, de fecha 23 de marzo de 2016, para 22 viviendas en una superficie de construcción de 2,576.98 m², para el predio de Zamora número 129, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc. -----
- Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-0605/16 DESU/10280475/2016, de fecha 31 de mayo de 2016, para 10 viviendas en una superficie de construcción de 1,218.50 m², para el predio de Fernando Montes de Oca número 136, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc. -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1606/2017, de fecha 6 de junio de 2017. -----

Respecto de la construcción, esta Unidad Administrativa, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), en los predios objeto de denuncia; quien, envió copia de las siguientes documentales: -----

- Licencia de fusión de predios número 038/2016, para los predios ubicados en calle Zamora número 129 y Fernando Montes de Oca número 136. -----
- Licencia de construcción especial para demolición total con folio número 00654/2017, número 6/06/130/2017, de fecha 15 de junio de 2017, vigente al 15 de septiembre de 2017, para la demolición de una superficie de 1,354.30 m². -----
- Constancia de Alineamiento y número oficial folio 000147/2017, para el predio ubicado en Calle Zamora número 129, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc. -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1606/2017, en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición total de una superficie de 1,354.30 m². -----

Los trabajos de demolición continuaron sin contar con la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición vigente, por lo que se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva); dicha Dirección General informó que ejecutó visita de verificación por obra en el inmueble de mérito, con número de orden DC/DGJYG/SVR/OVO/137/2018, encontrándose el procedimiento administrativo en trámite. -----

En el último, reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de construcción, asimismo el predio se encuentra delimitado por tapiales metálicos en ambos frentes. -----

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que en el predio objeto de investigación conto con una Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición vigente hasta el 15 de septiembre de 2017, sin embargo las actividades de demolición continuaron hasta este año; asimismo, no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción emitido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc para las actividades de excavación que se



**Expediente: PAOT-2017-4034-SOT-1677 y
Acumulados PAOT-2018-250-SOT-111,
PAOT-2018-355-SOT-145,
PAOT-2018-753-SOT-307**

realizó en las colindancias, por lo que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo números DC/DGJYG/SVR/OVO/137/2018, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Durante los reconocimientos de hechos se observó que no cuentan con protección a colindancias hacia los inmuebles colindantes. -----

Corresponde a la Dirección de Protección civil de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar Evaluación en materia de Protección Civil, respecto al riesgo generado por la excavación realizada en el predio ubicado en Calle Zamora número 19, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, en particular por la protección de colindancias, emitiendo el dictamen técnico correspondiente, en el que se determine el estado que guarda el inmueble y en su caso, las acciones establecidas para la mitigación del riesgo. -----

3. En materia ambiental (ruido)

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató ruido intermitente generado por el golpeo de metal contra metal, derivado de las actividades de construcción que se realizan en el predio denunciado. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario y/o encargado de la obra a efecto de promover el cumplimiento voluntario de la normatividad y realizar medidas de mitigación del ruido generado. Sin que a la fecha se haya recibido respuesta por parte de los desarrolladores.-----

No obstante a efecto de constatar la implementación de las medidas solicitadas, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un Estudio de Emisiones Sonoras de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, obteniendo como resultado que las actividades de construcción que se realizan en el predio objeto de investigación, constituyen una "fuente emisora" que en las condiciones de operación durante la visita en que se practicaron las mediciones acústicas, genera un nivel de fuente emisora de **55.00 dB(A)**, que no excede los 63 dB(A) para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido por la Norma Ambiental referida. -----

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 Zamora número 129 (antes calle Zamora 129 y Fernando Montes de Oca número 136), Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, le aplica el Programa Delegacional de



**Expediente: PAOT-2017-4034-SOT-1677 y
Acumulados PAOT-2018-250-SOT-111,
PAOT-2018-355-SOT-145,
PAOT-2018-753-SOT-307**

Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "M": media, una vivienda a cada 50 m² de la superficie del terreno); adicionalmente en Áreas de Conservación Patrimonial por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, y el inmueble objeto de investigación es colindante con inmuebles incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes.. -----

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos, se constató que se llevaron a cabo trabajos de demolición del inmueble preexistente, así como el desmantelamiento de una estructura metálica. En el último reconocimiento de hechos, se constató que se realizaron excavaciones en las colindancias no cuenta con protección a colindancias, no se observaron trabajadores en el sitio; exhibe letrero con los datos de la Manifestación de Construcción folio 2072. -----
3. Los trabajos de demolición de los inmuebles preexistentes cuentan con Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, sin embargo no contaron Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----
4. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, y en su caso imponer las medidas que conforme a derecho correspondan. -----
5. Los trabajos de demolición no contaron con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición vigente, asimismo no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción emitido por la Delegación Cuauhtémoc, para la realización de trabajos de excavación para la colocación del muro Milán; asimismo, no se observaron protección a colindancias. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo número DC/DGJYG/SVR/OVO/137/2018, respectivamente; de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
7. Corresponde a la Dirección de Protección civil de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar Evaluación en materia de Protección Civil, respecto al riesgo generado por la excavación realizada en el predio ubicado en Calle Zamora número 19, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, en particular por la protección de colindancias, emitiendo el dictamen técnico correspondiente, en el que se determine el estado que guarda el inmueble y en su caso, las acciones establecidas para la mitigación del riesgo. -----
8. Durante los primeros reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría constató ruido generado por los trabajos de construcción el cual no exceden los



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400
Página 6 de 7

**Expediente: PAOT-2017-4034-SOT-1677 y
Acumulados PAOT-2018-250-SOT-111,
PAOT-2018-355-SOT-145,
PAOT-2018-753-SOT-307**

niveles máximos permitidos para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido por 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: -----

----- 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 la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc y a la Dirección de Protección civil 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.-----



REMGW/PB/IHG

