



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4579-SOT-1207
y acumulados PAOT-2022-4595-SOT-1211
PAOT-2022-4596-SOT-1212
PAOT-2022-5948-SOT-1494
PAOT-2023-1990-SOT-591

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 ABR 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 y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expedientes número PAOT-2022-4579-SOT-1207 y acumulados PAOT-2022-4595-SOT-1211, PAOT-2022-4596-SOT-1212, PAOT-2022-5948-SOT-1494 y PAOT-2023-1990-SOT-591, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 10 y 12 de agosto y 21 de octubre de 2022 y 03 de abril de 2023, cinco personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y vibraciones), por los trabajos que se ejecutan en el inmueble ubicado en Viaducto Miguel Alemán número 51, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 26 y 29 de agosto y 01 de noviembre de 2022 y 19 de abril de 2023, respectivamente. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y vibraciones), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones, las Normas Ambientales NADF-005-AMBT-2013 y NADF-004-AMBT-2004, todos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

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

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

Previo al análisis de la materia de construcción (obra nueva), referente a los trabajos de obra en el inmueble investigado, es importante señalar que durante un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio, con dos frentes, delimitado por tapiales metálicos, con una lona en la que se observan los Datos de la Licencia de Construcción Especial para Demolición 0247/2022; en cuyo interior se realizó demolición del inmueble preexistente. Dicho esto, en adelante se entenderá que los hechos denunciados tienen relación con obra nueva así como con demolición. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4579-SOT-1207
y acumulados PAOT-2022-4595-SOT-1211
PAOT-2022-4596-SOT-1212
PAOT-2022-5948-SOT-1494
PAOT-2023-1990-SOT-591

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio denunciado le corresponde la zonificación **HO/8/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá) -----

Asimismo, 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 se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial (perímetros donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación), por lo que cualquier intervención requiere Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que acredite los trabajos realizados. -----

Al respecto, a solicitud de esta Entidad, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2699/2022 de fecha 09 de septiembre de 2022, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que el predio en comento 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; asimismo, señaló que en sus archivos se registra el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2481/2022 de fecha 25 de agosto de 2022 en el que se emitió Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de Conservación Patrimonial, **únicamente para la demolición total de la edificación existente.** -----

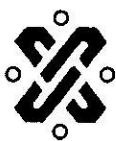
Ahora bien, es importante señalar que de un tercer reconocimiento de hechos en el inmueble objeto de investigación, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó una retroexcavadora operando al momento de la diligencia. -----

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGODU/1351/2022 de fecha 23 de septiembre de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que no cuenta con antecedente alguno de Manifestación de Construcción, Permiso, Licencia, Registro y/o Autorizaciones para el inmueble en comento; asimismo mediante oficio AC/DGODU/1343/2022 de fecha 23 de septiembre de 2022, solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar visita de verificación en materia de construcción y aplicar las medidas pertinentes para salvaguardar el cumplimiento de la normatividad aplicable. -----

Por otra parte, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0673/2023 de fecha 03 de abril de 2023, a solicitud de esta Entidad, la Dirección Ejecutiva del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 07 de octubre de 2022, emitió resolución administrativa en la cual se determinó, entre otras sanciones, la clausura total temporal del inmueble, la cual fue ejecutada en fecha 19 de octubre de 2022, y como última actuación, la reposición de sellos de clausura en fecha 08 de marzo de 2023. -----

Aunado a lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1144/2023 de fecha 11 de abril de 2023, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que de la búsqueda en sus archivos, no se registran antecedentes de emisión de **Dictamen Técnico para construcción de obra nueva** en el predio objeto de la presente investigación. -----

En ese sentido, a efecto de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un reconocimiento de hechos más, en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, de lo que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un predio con tapiales metálicos en su perímetro, en donde se observan Sellos de Suspensión de Actividades por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc, así



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4579-SOT-1207
y acumulados PAOT-2022-4595-SOT-1211
PAOT-2022-4596-SOT-1212
PAOT-2022-5948-SOT-1494
PAOT-2023-1990-SOT-591

también, restos de Sellos de Clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. En su interior hay cascajo, materiales de construcción y una retroexcavadora; no obstante, al momento de la diligencia no se observan trabajos de obra. -----

En conclusión, toda vez que el inmueble objeto de investigación se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, se colige que los trabajos de construcción (demolición) que se ejecutaron, si bien contaron con Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de Conservación Patrimonial, **únicamente para la demolición total de la edificación existente** folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2481/2022 de fecha 25 de agosto de 2022, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, **no cuentan con documentos que acrediten la legalidad de los trabajos de construcción (obra nueva)**; aunado a lo anterior, en 19 de octubre de 2022 se llevó a cabo la clausura total temporal en el predio que nos ocupa y en fecha 08 de marzo de 2023, se llevó a cabo reposición de sellos; no obstante, como se menciona en el párrafo que antecede, sólo se observan restos de los mismos, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar el procedimiento administrativo de reposición de Sellos de Clausura, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir procedimiento de visita de verificación AC/DGG/SVR/OVO/005/2023 de fecha 15 de marzo de 2023, e imponer como sanción la clausura de la obra, así como enviar a esta Entidad copia de la Resolución Administrativa recaída al efecto. -----

2. En materia ambiental (ruido y vibraciones)

Como ya se mencionó en el apartado que antecede, de un segundo reconocimiento de hechos en el inmueble objeto de investigación, se observó una retroexcavadora operando al momento de la diligencia; asimismo se llevaron a cabo Estudios de Medición de Emisiones Sonoras y de Vibraciones Mecánicas desde los puntos de referencia. -----

En razón de lo anterior, por lo que respecta al ruido, en fecha 30 de enero de 2023, personal adscrito a esta Subprocuraduría, emitió Dictamen de Ruido, en el que el resultado fue de **66.78 dB (A)**. En ese sentido, se colige que las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en Viaducto Miguel Alemán número 51, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, se encuentran en un nivel sonoro de **66.78 dB (A)**, **lo que excede los límites máximos de 62 dB(A)**, en el punto de referencia, para el horario de las 20:00 a las 06:00, establecidos por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

Por otra parte, en fecha 31 de enero de 2023, personal adscrito a esta Subprocuraduría emitió Dictamen en materia de Vibraciones Mecánicas desde el punto de referencia, del cual se desprende que **no excede el límite máximo permisible de 0.015 m/s² de aceleración raíz cuadrática media ponderada para los ejes octogonales X, T y Z**; de acuerdo a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-004-AMBT-2004, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles para vibraciones mecánicas; por lo que se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

Ahora bien, como se señaló en el apartado que antecede, toda vez que el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, impuso la clausura total temporal de las actividades de obra en el predio de referencia, en consecuencia, no se ejecutaban trabajos de construcción, por lo que no se constató la emisión de ruido -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4579-SOT-1207
y acumulados PAOT-2022-4595-SOT-1211
PAOT-2022-4596-SOT-1212
PAOT-2022-5948-SOT-1494
PAOT-2023-1990-SOT-591

proveniente del inmueble; aunado a lo anterior, las vibraciones mecánicas no rebasan los límites máximos permisibles, por lo que no se identifica como incumplimiento en materia ambiental. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio denunciado le corresponde la zonificación **HO/8/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá); asimismo el inmueble objeto de investigación se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que acredite los trabajos realizados. -----
2. Durante un primer reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos en cuyo interior se realizó demolición, con una lona en la que se observan los Datos de la Licencia de Construcción Especial para Demolición 0247/2022. Aunado a lo anterior, durante un tercer reconocimiento de hechos, se constató la operación de una retroexcavadora al interior del predio de mérito, sin exhibir lona con datos de la obra; no obstante, de un último reconocimiento de hechos, se observaron Sellos de Suspensión de Actividades por parte de la Alcaldía, y restos de Sellos de Clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----
3. De acuerdo con lo informado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, los trabajos de demolición realizados en el predio de mérito, contaron con **Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de Conservación Patrimonial únicamente para la demolición total de la edificación existente**; sin embargo los trabajos de obra nueva no cuentan con **Dictamen Técnico para construcción de obra nueva ni documentos registrados ante la Alcaldía que acrediten su legalidad**. -----
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, determinó mediante resolución administrativa imponer la clausura total temporal de los trabajos que se ejecutaban en el inmueble de referencia, así mismo llevó a cabo la reposición de los Sellos de Clausura, mismos de los que sólo se observan restos; por lo que corresponde a dicho Instituto, instrumentar el procedimiento administrativo de reposición de Sellos de Clausura, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir procedimiento de visita de verificación AC/DGG/SVR/OVO/005/2023 de fecha 15 de marzo de 2023, e imponer como sanción la clausura de la obra, así como enviar a esta Entidad copia de la Resolución Administrativa recaída al efecto. -----
6. Toda vez que durante el reconocimiento de hechos, el inmueble de mérito se encontraba clausurado, no se constató la emisión de ruido relacionado con la construcción proveniente del interior, asimismo, las



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-4579-SOT-1207
y acumulados PAOT-2022-4595-SOT-1211
PAOT-2022-4596-SOT-1212
PAOT-2022-5948-SOT-1494
PAOT-2023-1990-SOT-591

vibraciones mecánicas no rebasan los límites máximos permisibles, por lo que no se identifica como incumplimiento en materia ambiental. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

ISP/RAGT/IARV