



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MEXICO  
SUB PROCURADURIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-522-SOT-151  
Y acumulado PAOT-2022-4257-SOT-1138

## 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 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, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-522-SOT-151 y acumulado PAOT-2022-4257-SOT-1138, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 10 de febrero de 2020, una persona 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición), conservación patrimonial y ambiental (ruido), por los trabajos que se realizan en calle Río Elba número 04, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de febrero de 2020.

Con fecha 26 de julio de 2022, una persona 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido), por los trabajos de obra que se realizan en calle Río Elba número 04, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de agosto de 2022. --

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos y las 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, V, 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 y 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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2020-522-SOT-151**

**Y acumulado PAOT-2022-4257-SOT-1138**

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**

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de conservación patrimonial, construcción (demolición) y ambiental (ruido). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de conservación patrimonial, construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido), como es: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes sonoras ubicadas en el Distrito Federal (ahora 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 conservación patrimonial.**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc"** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **Habitacional Tipo B, Altura hasta 5 niveles o 15 metros de altura, 25% mínimo de área libre, Superficie mínima de Vivienda: 70 m<sup>2</sup>**.

Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2020-522-SOT-151**

**Y acumulado PAOT-2022-4257-SOT-1138**

de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI). -----

Asimismo, se trata de un **inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico**, por lo que cualquier intervención requiere contar con autorización o Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados en fechas 19 y 20 de febrero de 2020 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un predio delimitado con tapiales metálicos, al interior se observaron dos cuerpos constructivos preexistentes; el primero de cinco niveles, en el cual se realizaron trabajos de desmantelamiento de herrería, y el segundo de dos niveles, ubicado en la parte posterior del predio, el cual se encontraba parcialmente demolido. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 03 de marzo de 2020 ante esta Procuraduría, una persona que se ostentó como representante legal de los copropietarios, aportó diversas documentales relacionadas con el predio investigado, entre las que se encuentran las siguientes: -----

- Oficio número 2424-C/1421 de fecha 18 de octubre de 2019, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----
- Oficio número 0626-C/0365 de fecha 12 de marzo de 2019, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----
- Dictamen Técnico Favorable número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2667/2019 de fecha 05 de agosto de 2019, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 25093-151BEAL18, de fecha 03 de mayo de 2018, que acredita la zonificación **Habitacional Tipo B, Altura hasta 5 niveles o 15 metros de altura, 25% de superficie de área libre, máximo 37 viviendas**. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen técnico para realizar actividades de intervención y/o construcción (demolición) en el inmueble objeto de investigación. En respuesta, la Dirección en comento informó que el inmueble referido se localiza en Área de Conservación Patrimonial, y es colindante con el inmueble con número 13 de la calle Río Hudson, considerado de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría. Asimismo, remitió copia simple de los siguientes documentos: -----



Expediente: PAOT-2020-522-SOT-151  
Y acumulado PAOT-2022-4257-SOT-1138

1. Oficio de Prevención número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1357/2019, de fecha 23 de abril de 2019, mediante el cual se solicitó replantear la solución arquitectónica del proyecto de ampliación, ajustando la altura del proyecto en tres cuerpos constructivos y se solicitó documentación adicional. -----
2. Oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2667/2019 de fecha 05 de agosto de 2019, en el que se emitió Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial, para llevar a cabo la **demolición parcial de una superficie de 1,282.68 m<sup>2</sup> en cinco niveles (incluye azotea) y el proyecto de conservación, adecuación y ampliación de construcción de obra nueva, para 30 departamentos en 5 niveles** (Sótano + Semisótano + P.B. + 4 niveles), con alturas de 11.80 y 15.00 metros al piso terminado la azotea; **536.70 m<sup>2</sup> de conservación y adecuación** y una superficie de ampliación (obra nueva) sobre nivel medio de banqueta de 2,039.26 m<sup>2</sup>, para una **superficie total de construcción de 2,575.96 m<sup>2</sup> sobre nivel medio de banqueta** y una superficie bajo nivel de banqueta de 833.23 m<sup>2</sup>, proporcionando 36 cajones de estacionamiento en planta baja, semisótano y sótano. -----

Por otro lado, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió autorización y/o visto bueno para llevar a cabo actividades de intervención y/o construcción (demolición) en el inmueble investigado. En respuesta, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble de ese Instituto, informó que el inmueble de mérito está **incluido en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico**, y que en sus archivos cuenta con: -----

- Oficio número 2424-C/1421 de fecha 18 de octubre de 2019, mediante el cual se otorgó **visto bueno** al proyecto de intervención para la **conservación, rehabilitación, restauración y adecuación** de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico, entre los ejes (1-7 y C'-I') y (7-8 y E'-I'), de acuerdo a los planos del levantamiento del estado actual presentados, incluyendo la **conservación y restauración de las fachadas principal y laterales**, con la posibilidad de realizar obra nueva en la parte restante del predio. -----

Asimismo, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se observa que hasta **enero de 2019**, el inmueble investigado contaba con dos cuerpos constructivos preexistentes de cinco niveles; posteriormente, derivado del reconocimiento de hechos de **febrero de 2020**, se advierte que se realizó la demolición del cuerpo constructivo ubicado en la parte posterior del predio, conservando parcialmente el cuerpo constructivo ubicado en la parte frontal; mientras que para **abril de 2023**, se constataron trabajos de obra nueva consistentes en la construcción de un edificio de 5 niveles en la parte posterior del predio, y en el inmueble preexistente que fue conservado se observaron trabajos de remodelación de las fachadas; tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-522-SOT-151

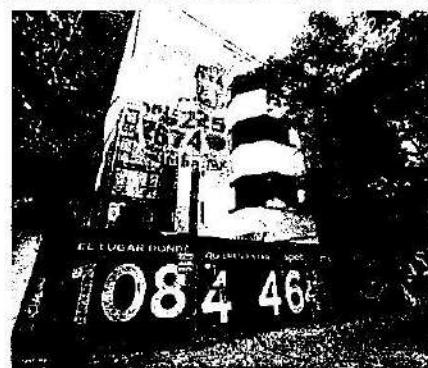
Y acumulado PAOT-2022-4257-SOT-1138



Enero 2019



Febrero 2020

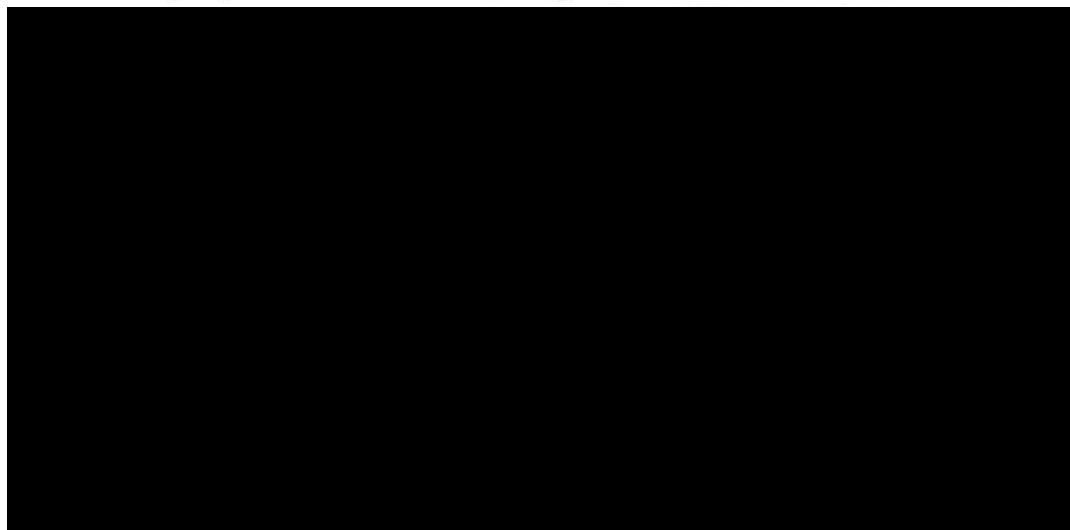


Abril 2023

Fuente: Google Maps

Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT

Ahora bien, con base en el dictamen número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2667/2019 emitido por la SEDUVI y el oficio número 2424-C/1421 emitido por el INBAL, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis a los planos obtenidos de la consulta al expediente conformado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, específicamente al plano denominado “Nivel 1 y Nivel 2”, clave A-02-101, del que se advierte que el proyecto autorizaba debía conservar el inmueble preexistente entre los ejes (1-7 y C'-I') y (7-8 y E'-I'). Al respecto, derivado de la evidencia fotográfica obtenida durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en **abril de 2023**, se advierte que se conservó el inmueble catalogado conforme a lo autorizado, tal y como se advierte en las imágenes:



Fuente: Plano arquitectónico  
Clave A-02-101, “Nivel 1 y Nivel 2”



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-522-SOT-151  
Y acumulado PAOT-2022-4257-SOT-1138



Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT

Abri 2023

En este orden de ideas, se advierte que en el predio motivo de denuncia se realizó la demolición total del cuerpo constructivo localizado en la parte posterior, así como la demolición parcial del inmueble ubicado en la parte frontal, para posteriormente continuar con trabajos de obra nueva de un edificio de 5 niveles en la parte posterior del predio.-

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 21 de abril de 2023 por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el predio objeto de investigación se constató una obra nueva de 5 niveles en etapa de acabados, ubicada en la parte posterior (colindancia oeste) del predio y en la parte frontal (colindancia este) se observaron trabajos recientes de remodelación en las fachadas del edificio conservado. -----

De lo antes expuesto, se concluye que el predio ubicado en calle Río Elba número 04, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial** y es un **inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico** por el INBAL; asimismo, cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la SEDUVI y con Visto Bueno por parte del INBAL, para los trabajos de demolición parcial, conservación, rehabilitación, restauración, adecuación y ampliación de obra nueva, incluyendo la conservación y restauración de las fachadas del edificio conservado. -----

Corresponde al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, corroborar la correcta realización de los trabajos realizados en el inmueble con valor artístico objeto de investigación, una vez que el particular solicite a esa Dependencia el visto bueno de terminación de obra; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-522-SOT-151  
Y acumulado PAOT-2022-4257-SOT-1138

**2. En materia de construcción (demolición y obra nueva).**

El artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que la **licencia de construcción especial** es el documento que expide la Alcaldía para, entre otros aspectos, **demoler** una obra o instalación. -----

Asimismo, el artículo 47 del citado Reglamento establece que para **construir y/o ampliar**, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de **registrar la Manifestación de Construcción** correspondiente. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados en fechas 19 y 20 de febrero de 2020 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos y al interior se observaron dos cuerpos constructivos, en los que se realizaban trabajos de demolición. En la fachada se observó letrero con los datos de la licencia de construcción especial. -----

Ahora bien, como se refirió en el apartado anterior, mediante escrito presentado en fecha 03 de marzo de 2020, la persona que se ostentó como representante legal de los copropietarios, aportó como medio de prueba diversas documentales relacionadas con los trabajos de demolición ejecutados en el predio investigado, como la Licencia de Construcción Especial No. 6/06/001/2020, folio 2339/2019, de fecha 06 de enero de 2020; la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 953, de fecha 01 de junio de 2018; la Memoria descriptiva, planos arquitectónicos y Proyecto de protección a colindancias; así como la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 017483/19 y el Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición, ambos de fecha 04 de noviembre de 2019.-----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con antecedente de Licencia de Construcción especial para demolición. En respuesta, la Dirección General en comento informó que cuenta con Licencia de Construcción Especial para demolición parcial con número de folio 2339/2019, de fecha 06 de enero de 2020, entre otras documentales. ----

Posteriormente, durante un reconocimiento de hechos realizado en fecha 19 de mayo de 2022, en el predio motivo de denuncia personal adscrito a esta Subprocuraduría constató una obra nueva de 2 niveles y semisótano en proceso de construcción, con el armado de castillos para el tercer nivel, localizada en la parte posterior del predio (colindancia este), observando letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, No. 1/06/013/2021, RCUB-013/2021. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBSECCIÓN TERRITORIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2020-522-SOT-151**

**Y acumulado PAOT-2022-4257-SOT-1138**

En razón de lo anterior, con la finalidad de complementar la información referida en el párrafo que antecede, en fechas 02 de febrero y 18 de abril de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó dos consultas a los expedientes integrados para el predio investigado, en el archivo de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuahtémoc, constatando que en los archivos de esa Dirección General obran las siguientes documentales:

Respecto de los trabajos de **demolición**:

- Licencia de Construcción Especial No. 6/06/001/2020, folio 2339/2019, de fecha 06 de enero de 2020, para demolición parcial del inmueble de cinco niveles, incluyendo azotea, con una **superficie a demoler de 1,282.68 m<sup>2</sup>**.
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 953, de fecha 01 de junio de 2018.
- Memoria descriptiva y planos de las áreas a conservar.
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 017483/19, de fecha 04 de noviembre de 2019, por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para trámites de impacto ambiental.

Respecto a los trabajos de **obra nueva**:

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 1/06/013/2021, RCUB-013/2021, con vigencia del 14 de abril de 2021 al 14 de abril de 2024, para un **proyecto de ampliación y modificación** en 5 niveles, semisótano y 1 sótano, con una superficie de construcción existente de 536.70 m<sup>2</sup>, una superficie de construcción total de 2,865.80 m<sup>2</sup> (ampliación), de los cuales 2,032.51 m<sup>2</sup> son sobre nivel de banqueta, con superficie de área libre de 181.08 m<sup>2</sup> (26.13%) y una superficie de desplante de 511.92 m<sup>2</sup> (73.87%), para **30 viviendas**.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 24056-151DEMA19, de fecha 17 de junio de 2019.
- Proyecto de Protección a colindancias.
- Memoria descriptiva y planos arquitectónicos.

Adicionalmente, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta al Portal del Área de Atención Ciudadana de la SEDUVI, a fin de corroborar la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que obra en el archivo de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuahtémoc, localizando el citado certificado.

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición. En respuesta, la Dirección



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-522-SOT-151

Y acumulado PAOT-2022-4257-SOT-1138

de Evaluación de Impacto Ambiental y Riesgo adscrita a esa Dirección General, envió copia simple de los siguientes documentos:

- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de expediente DEIA-DCA-1004/2019, folio 017483/19, de fecha 04 de noviembre de 2019, para la demolición parcial de un edificio frontal y otro en la parte posterior, ambos de 5 niveles, con una superficie de construcción total a demoler de 1,282.68 m<sup>2</sup>; la conservación parcial y adecuación del edificio frontal para 5 departamentos con una superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta (s.n.m.b.) de 536.70 m<sup>2</sup>; así como la ampliación (obra nueva) de un edificio para 25 departamentos en 5 niveles con una superficie de construcción s.n.m.b. de 2,039.26 m<sup>2</sup>.
- Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para trámites de impacto ambiental de fecha 04 de noviembre de 2019.

En este orden de ideas, respecto al proyecto de ampliación de obra nueva en la parte posterior del predio investigado, de acuerdo con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 1/06/013/2021, RCUB-013/2021, y con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 24056-151DEMA19, emitido conforme a la zonificación establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Colonia Cuauhtémoc” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, se advierte que **el proyecto registrado se apega al número de niveles y superficies** (área libre, superficie de desplante y superficie máxima de construcción), tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

	Uso de suelo	Niveles	Superficie del predio	Área Libre	Superficie de Desplante	Superficie máxima de construcción	Viviendas
<b>Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 24056-151DEMA19</b>	Habitacional Tipo B	5	693 m <sup>2</sup>	173.25 m <sup>2</sup> (25% mínimo)	519.75 m <sup>2</sup> (75% máximo)	2,598.75 m <sup>2</sup> s.n.b.	37 (máximo)
<b>Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio 1/06/013/2021, RCUB-013/2021</b>	Habitacional	5	693 m <sup>2</sup>	181.08 m <sup>2</sup> (26.13%)	511.92 m <sup>2</sup> (73.87%)	2,032.51 m <sup>2</sup> (ampliación s.n.b.) + 536.70 (superficie de construcción existente s.n.b.) = 2,569.21 m <sup>2</sup>	30



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2020-522-SOT-151  
Y acumulado PAOT-2022-4257-SOT-1138**

Posteriormente, en fecha 21 de abril de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, constatando que en la parte posterior del predio se construyó una edificación nueva de 5 niveles en etapa de acabados, y en la parte frontal se observó que en el inmueble conservado de 5 niveles se realizaron trabajos recientes de remodelación en las fachadas. -----

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de demolición y obra nueva que se realizan en el predio ubicado en calle Río Elba número 04, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, contaron con **Licencia de Construcción Especial para demolición** No. 6/06/001/2020 y cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 1/06/013/2021, RCUB-013/2021, para un **proyecto de ampliación y modificación** en 5 niveles, semisótano y 1 sótano, para **30 viviendas**, ambos tramitados ante la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc corroborar, previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" folio 1/06/013/2021, RCUB-013/2021, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

### **3. En materia ambiental (ruido).**

Derivado del reconocimiento de hechos realizado en fecha 19 de febrero de 2020, en el lugar objeto de investigación se constataron emisiones sonoras generadas por los trabajos de demolición. -----

Al respecto, en el escrito presentado por una persona que se ostentó como representante legal de los copropietarios en fecha 03 de marzo de 2020, aportó como medio de prueba un Programa de acciones calendarizado con las acciones y medidas implementadas para mitigar el ruido generado por los trabajos constructivos. -----

Posteriormente, en el reconocimiento de hechos realizado en fecha 12 de septiembre de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que en el predio objeto de investigación, se realizaban trabajos constructivos de una obra nueva de 4 niveles y planta baja (5 niveles), percibiendo emisiones sonoras generadas por el corte de metal; por lo que se realizó una medición de ruido frente al acceso al predio (punto de referencia). -----

En razón de lo anterior, la Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial adscrita a esta Subprocuraduría, elaboró un Estudio de emisiones sonoras, en el cual se determinó que los trabajos constructivos que se realizan en el predio objeto de denuncia constituyen una fuente emisora, que en las condiciones de operación presentes durante la visita generaban un nivel sonoro de 69.51 dB (A), por lo que exceden el límite máximo permisible de emisiones sonoras de 65 dB (A) para el horario de las 6:00 a las 20:00 horas, que establece la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2020-522-SOT-151  
Y acumulado PAOT-2022-4257-SOT-1138**

Al respecto, en fecha 08 de noviembre de 2022, se notificó al particular un oficio mediante el cual se le exhortó a cumplir con la normatividad aplicable en materia de ruido, solicitando implementar las acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles establecidos en la norma antes citada.

Finalmente, en otro reconocimiento de hechos realizado en fecha 21 de abril de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar que los trabajos de construcción que se realizan en el predio objeto de investigación se encuentra en etapa de acabados, por lo que las emisiones de ruido generadas fueron poco perceptibles.

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, 85 fracción X y 89 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 Río Elba número 04, colonia Cuahtémoc, Alcaldía Cuahtémoc, de conformidad con **Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Colonia Cuahtémoc”** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuahtémoc, le corresponde la zonificación **Habitacional Tipo B, Altura hasta 5 niveles o 15 metros de altura, 25% mínimo de área libre, Superficie mínima de Vivienda: 70 m<sup>2</sup>**.

Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; y al estar considerado como **inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico** por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, requiere contar con Visto Bueno por parte de ese Instituto.

2. Derivado de los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio objeto de investigación se realizaron trabajos de demolición del edificio ubicado en la parte posterior, conservando parcialmente el cuerpo constructivo preexistente de 5 niveles ubicado en la parte frontal. Asimismo, se observó letrero con los datos de la licencia de construcción especial.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2020-522-SOT-151**

**Y acumulado PAOT-2022-4257-SOT-1138**

3. El predio objeto de investigación cuenta con Dictamen Técnico Favorable número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2667/2019, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, para la demolición parcial de una superficie de 1,282.68 m<sup>2</sup> en cinco niveles y el proyecto de conservación, adecuación y ampliación de construcción de obra nueva, para 30 departamentos en 5 niveles; 536.70 m<sup>2</sup> de conservación y adecuación y una superficie de ampliación (obra nueva) sobre nivel medio de banqueta de 2,039.26 m<sup>2</sup>. -----
4. El predio motivo de denuncia cuenta con Visto Bueno número 2424-C/1421, otorgado por el INBAL, para la conservación, rehabilitación, restauración y adecuación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico, incluyendo la conservación y restauración de las fachadas principal y laterales, con la posibilidad de realizar obra nueva en la parte restante del predio. -----
5. Corresponde al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, corroborar la correcta realización de los trabajos realizados en el inmueble con valor artístico objeto de investigación, una vez que el particular solicite a esa Dependencia el visto bueno de terminación de obra; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
6. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 19 de mayo de 2022, se constataron trabajos de obra nueva de 2 niveles y semisótano en la parte posterior del predio (colindancia este), observando letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, No. 1/06/013/2021, RCUB-013/2021. -----
7. Los trabajos de demolición y obra nueva que se realizan en el predio objeto de investigación contaron con Licencia de Construcción Especial No. 6/06/001/2020, para demolición parcial y cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 1/06/013/2021, RCUB-013/2021, para un proyecto de ampliación y modificación en 5 niveles para **30 viviendas**, tramitados ante la Alcaldía Cuauhtémoc en cumplimiento a lo establecido en los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
8. Derivado del reconocimiento de hechos realizado por esta unidad administrativa en fecha 21 de abril de 2023, se constató una obra nueva de 5 niveles ubicada en la parte posterior del predio investigado, observando que se conservó la construcción preexistente de 5 niveles ubicada en la parte frontal, en la que se realizaron trabajos de remodelación en las fachadas. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc corroborar, previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MEXICO  
SUBPROCURADURIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2020-522-SOT-151**

**Y acumulado PAOT-2022-4257-SOT-1138**

Construcción tipo "B" folio 1/06/013/2021, RCUB-013/2021, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

10. En materia de ruido, se constataron emisiones sonoras generadas por los trabajos de demolición y obra nueva que se realizan en el predio objeto de investigación; sin embargo, en el reconocimiento de hechos más reciente, se constató que los trabajos constructivos se encuentran en etapa de acabados, por lo que las emisiones sonoras fueron poco perceptibles. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. --

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, 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. -----

JANC/ACH/MAZA