



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-2196-SOT-950  
Y ACUMULADO PAOT-2019-2207-SOT-951**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**31 ENE 2020**

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-2019-2196-SOT-950 y acumulado PAOT-2019-2207-SOT-951, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 03 de junio de 2019, dos 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, denunciaron ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), por los trabajos de obra que se realizan en calle Chicontepec número 57, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 14 de junio de 2019. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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. -----

Ahora bien, mediante Acuerdo de fecha 14 de junio de 2019, se trasladaron copias simples de las documentales que obran en el expediente PAOT-2017-3459-SOT-1399 y acumulado PAOT-2018-1720-SOT-746, consistentes en la Resolución Administrativa de fecha 18 de septiembre de 2018, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 14757-151DEMA16 de fecha de expedición 14 de marzo de 2016, Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 00000750 de fecha 28 de abril de 2016, Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio 00002369 de fecha 12 de diciembre de 2016, Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/20649/2016 DGAU.16/DEIU/047/2016 de fecha 08 de septiembre de 2016 y Autorización en materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/003185/2016 de fecha 18 de abril de 2016, toda vez que dichas documentales se relacionan con el inmueble investigado y con los hechos denunciados. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-2196-SOT-950  
Y ACUMULADO PAOT-2019-2207-SOT-951**

## DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con el escrito de denuncia, los hechos denunciados se ubican en calle Chicontepec número 57, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc. Sin embargo, de acuerdo a la Resolución Administrativa de fecha 18 de septiembre de 2018, emitida para el expediente PAOT-2017-3459-SOT-1399 y acumulado PAOT-2018-1720-SOT-746, se advierte que el predio cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0798, de fecha de expedición 02 de junio de 2015, para el predio ubicado en Diagonal Patriotismo número 87, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Diagonal Patriotismo número 87, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc.** -----

## ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como es: la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México y la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal 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 emisoras. -----

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

### 1. En materia de construcción (obra nueva)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México 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. -----

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 21 de junio de 2019, en el predio objeto de denuncia se observó un inmueble de 17 niveles totalmente edificado, a un costado se constataron trabajos de construcción consistentes en levantamiento de muros y materiales de construcción como tabiques, cemento y varillas metálicas. Cabe mencionar que el área en la que se realizaban estos trabajos se encontraba delimitada con tapias metálicas y que durante la diligencia se observaron trabajadores entrando y saliendo del predio, sin observar letrero con los datos de la obra. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario y/o poseedor 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 a lo anterior, una persona que se ostentó como representante legal -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-2196-SOT-950  
Y ACUMULADO PAOT-2019-2207-SOT-951**

de los copropietarios del predio objeto de denuncia aportó diversas documentales, entre las que se encuentran las siguientes: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio 00000750 de fecha 28 de abril de 2016, registrada con el número RCUB036-2016, para un proyecto de obra nueva para uso habitacional, consistente en 3 sótanos, 1 semisótano, planta baja y 10 niveles, con una superficie total de construcción de 9,775 m<sup>2</sup> (S.N.B.), superficie de desplante de 832.55 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 963.45 m<sup>2</sup> (lo que corresponde al 53.65% de la superficie del predio), para 92 viviendas; así como el Registro de Manifestación de Construcción tipo C con número de folio 00002369 de fecha 12 de diciembre de 2016, en el que se amplía el proyecto de obra nueva para quedar como una torre de 19 niveles con una superficie total de construcción de 16,343.60 m<sup>2</sup> (S.N.B.), para uso Habitacional con oficinas, albergando 158 viviendas. -----
2. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico y planos arquitectónicos. -----
3. Proyecto de protección a colindancias.
4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 14757-151DEMA16, con fecha de expedición 14 de marzo de 2016, para el predio ubicado en Circuito Interior Diagonal Patriotismo número 87, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, el cual certifica la zonificación HO/6/20/Z (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "Z": número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda); asimismo, mediante Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/004/2016 de fecha 25 de enero de 2016, se otorgó al predio ubicado en Circuito Interior Diagonal Patriotismo número 87, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, los lineamientos indicados en la siguiente tabla: -----

Usos del suelo	Área libre mínima	Área libre de desplante	Superficie máxima de construcción	Niveles	Densidad
Habitacional con oficinas	920.65 m <sup>2</sup>	875.35 m <sup>2</sup>	16,343.60 m <sup>2</sup> S.N.B.	19	Z**

S.N.B.: sobre nivel de banqueta, \*\* Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

5. Dictamen para la constitución de un Polígono de Actuación, bajo el Sistema de Actuación Privado, en el predio ubicado en Circuito Interior Diagonal Patriotismo número 87, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, para las siguientes características: -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-2196-SOT-950  
Y ACUMULADO PAOT-2019-2207-SOT-951**

Zonificación	Área libre mínima	Área libre de desplante	Superficie máxima de construcción	Niveles	Densidad
Habitacional con oficinas	920.65m <sup>2</sup>	875.35m <sup>2</sup>	16,343.60m <sup>2</sup> S.N.B.	19	Z**

S.N.B. (sobre nivel de banqueta, \*\* Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

Adicionalmente, y toda vez que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa no se observó letrero con los datos de la obra, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) en el predio investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. En respuesta, la Dirección General en comentario informó que en fecha 23 de agosto de 2019, ejecutó la orden de visita de verificación número AC/DGG/SVR/OVO/697/2019. -----

Ahora bien, como se mencionó en el apartado ANTECEDENTES, mediante Acuerdo de fecha 14 de junio de 2019 se desprende que existe identidad en los hechos denunciados en el expediente al rubro citado y los denunciados dentro del expediente PAOT-2017-3459-SOT-1399 y acumulado PAOT-2018-1720-SOT-746, en el cual se realizaron las actuaciones para su atención, previstas en la Ley Orgánica de ésta Procuraduría y su Reglamento, en términos de lo dispuesto en los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4, 25 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 se emitió Resolución Administrativa en fecha 18 de septiembre de 2018, en la que se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

1. Al predio ubicado en Diagonal Patriotismo número 87, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc le corresponde la zonificación HO/6/20/Z (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de vivienda factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----

Asimismo, se ubica dentro de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, es decir, cualquier intervención requiere el Dictamen Técnico favorable de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, le aplica la Norma General de Ordenación Número 10, Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, por lo que le corresponde la zonificación HO/13/30/Z (Habitacional con Oficinas, 13 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula





**EXPEDIENTE: PAOT-2019-2196-SOT-950  
Y ACUMULADO PAOT-2019-2207-SOT-951**

dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el predio delimitado con tapiales metálicos, el cual cuenta con letrero que contiene información del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 00000750, para obra nueva, y del tipo C folio 00002369, en su interior se observaron trabajos de construcción consistentes en el desplante de un cuerpo constructivo de hasta el momento 14 niveles de altura. -----
3. El proyecto constructivo cuenta con Dictamen favorable número SEDUVI/DGDU/D-POL/004/2016, de fecha 25 de enero de 2016, para la constitución de un polígono de actuación bajo el sistema de actuación privado, consistente en disminuir el área de desplante de 1,257.20 m<sup>2</sup> a 875.35 m<sup>2</sup>, lo cual genera el aumento de área libre a 920.65 m<sup>2</sup>, relocalizando 5,635.55 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo de los primeros trece niveles hacia los niveles catorce al diecinueve, manteniendo en todo momento los 16,343.60 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación aplicable. -----
4. Con base en el Dictamen referido, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 14757-151DEMA16, de fecha de expedición 14 de marzo de 2016, en el que se certifica la constitución del polígono de actuación para la realización de proyectos urbanos mediante la relocalización de usos y destinos del suelo. -----
5. Cuenta con Manifestación de Construcción registrada con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 14757-151DEMA16, para la edificación de una torre de diecinueve niveles de altura, 158 viviendas con una superficie total a construir de 16,343.60 m<sup>2</sup> (S.N.B.) y un área libre de 963.45 m<sup>2</sup> de la superficie total del predio, lo cual se adecua a los lineamientos establecidos en el polígono de actuación y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----
6. El proyecto en comento cuenta con Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0854/2016, de fecha 06 de abril de 2016, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, bajo los lineamientos establecidos. -----
7. Cuenta con Dictamen Positivo de Impacto Urbano y Autorización en materia de Impacto Ambiental, emitidos respectivamente, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, los cuales se apegan a los lineamientos establecidos en el polígono de actuación y en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-

(...)"



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-2196-SOT-950  
Y ACUMULADO PAOT-2019-2207-SOT-951**

Cabe señalar que la citada Resolución Administrativa, emitida en fecha 18 de septiembre de 2018, dentro del expediente PAOT-2017-3459-SOT-1399 y acumulado PAOT-2018-1720-SOT-746, se considera como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, por lo que dicho documento puede ser consultado en la página de esta Procuraduría (<http://www.paot.mx/resultados/resoluciones1.php>); o bien, a través de la Oficina de Información Pública de esta Entidad. -----

Posteriormente, en fecha 15 de noviembre de 2019 se realizó otro reconocimiento de hechos por personal adscrito a esta unidad administrativa, en donde se constató un cuerpo constructivo de planta baja a doble altura y 17 niveles (19 niveles), el cual se encuentra totalmente concluido y habitado, sin que se observaran actividades de construcción. -----

De lo antes expuesto, se concluye que en el predio ubicado en Diagonal Patriotismo número 87, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, se construyó una obra nueva de 19 niveles, la cual contó con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio 00000750, de fecha 28 de abril de 2016, Registro de Manifestación de Construcción tipo C con número de folio 00002369, de fecha 12 de diciembre de 2016 y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 14757-151DEMA16, con fecha de expedición 14 de marzo de 2016. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir el procedimiento número AC/DGG/SVR/OVO/697/2019, e imponer en su caso las medidas de seguridad y sanciones aplicables; enviando a esta Subprocuraduría copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita. ---

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

El artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de **ruido**, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. Así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido, o a retirar los elementos que generan contaminación. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 21 de junio y 15 de noviembre de 2019, no se percibieron emisiones sonoras generadas por trabajos constructivos, provenientes del predio objeto de denuncia. -----

Es de señalar que, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial adscrita a esta Subprocuraduría, realizar la medición de ruido en el predio investigado; sin embargo, mediante acta de llamada telefónica de fecha 09 de julio del año en curso, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar que una de las personas denunciantes manifestó que ya no se percibe ruido proveniente del predio investigado. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-2196-SOT-950  
Y ACUMULADO PAOT-2019-2207-SOT-951**

Por otra parte, de las documentales aportadas por una persona que se ostentó como el representante legal de los copropietarios del predio objeto de denuncia, se encuentran diversos estudios de ruido, entre los que se encuentra uno realizando en el mes de mayo de 2019, del que se advierte que los decibeles se encuentran por debajo de los 65 dB (A) en un horario de 06:00 horas a 20:00 horas. -----

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. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Diagonal Patriotismo número 87, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, se constató un cuerpo constructivo de planta baja a doble altura y 17 niveles (19 niveles), el cual se encuentra totalmente concluido y habitado, sin constatar actividades constructivas. -----
2. El proyecto de obra nueva contó con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio 00000750, de fecha 28 de abril de 2016, Registro de Manifestación de Construcción tipo C con número de folio 00002369, de fecha 12 de diciembre de 2016, para un proyecto de obra nueva de 19 niveles, con una superficie total de construcción de 16,343.60 m<sup>2</sup> (S.N.B.), superficie de área libre de 963.45 m<sup>2</sup> (lo cual corresponde al 53.65% de la superficie del predio), para uso Habitacional con oficinas, albergando 158 viviendas. -----
3. La Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutó orden de visita de verificación en materia de construcción número AC/DGG/SVR/OVO/697/2019; por lo que corresponde a dicha Dirección General concluir el referido procedimiento e imponer, en su caso, las medidas de seguridad y sanciones aplicables; enviando a esta Subprocuraduría copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita. -----
4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones sonoras generadas por trabajos constructivos, provenientes del 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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-2196-SOT-950  
Y ACUMULADO PAOT-2019-2207-SOT-951**

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como 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. -----

JANC/ACH/MAZA