



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-0561-SOT-168

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 OCT 2015

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-0561-SOT-168, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de febrero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido) por los trabajos de obra que se realizan en los predios ubicados en Calle Guadalajara número 36 y Sinaloa 195, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de marzo de 2015.-----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó 3 reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en los que se hizo constar que se observó que en el predio de mérito se realizan trabajos de excavación, así como el desplante de un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura, ostentando el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B RCUB-143-2014, así mismo no se constató la emisión de ruido.-----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/300-499-2015 al Propietario, Encargado y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, notificado en fecha 15 de junio de 2015. Al respecto, en fecha 24 de junio de 2015, quien se ostentó como apoderado legal de la empresa responsable de los trabajos de obra desahogo dicho requerimiento, aportando como medios probatorios diversas documentales y realizando manifestaciones.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202. Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0760, ext. 13400
Página 1 de 12



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-0561-SOT-168

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó información a las siguientes autoridades que cuentan con competencia para expedición de permisos, licencias y/o autorizaciones: Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, Dirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc, Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal. -----

Se solicitó visitas a las autoridades que cuentan con competencia para ejecutar visitas de verificación y/o inspección: Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-274-2015 de fecha 23 de marzo de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose vía correo electrónico. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

Ubicación de los hechos denunciados

De las constancias que obran en el expediente que nos ocupa se desprende que los hechos denunciados se realizan en el predio marcado con el número 195 de la Calle Sinaloa, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, por lo que en lo sucesivo la investigación será respecto a este predio.--





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-0561-SOT-168

Desarrollo Urbano (zonificación)

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social** que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal. -----

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por cuanto hace a las **Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial** en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400
Página 3 de 12



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-0561-SOT-168

territorio del Distrito Federal; y a partir de la información contenida en su acervo registral, **expedir certificados en materia de usos de suelo.** -----

Por otro lado, el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 fracción III de su Reglamento prevén que el **Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido**, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona. -----

Por otra lado, el artículo 65 de La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que en el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano, entre otros, las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones. -----

Por Áreas de Conservación Patrimonial se entienden aquellas que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas de desarrollo, esto de conformidad con el artículo 3 fracción II de la Ley en comento. -----

A su vez, el artículo 66 del mismo instrumento, dispone que los programas y la reglamentación de la Ley en cita, establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial y las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos. Por lo que, en atención a lo dispuesto en el artículo 67 del mismo ordenamiento, la Secretaría se encargará de publicar los catálogos de los elementos afectos al patrimonio cultural urbano en los programas a través de listados en los que se define la condición patrimonial que guardan los inmuebles relacionados. La actualización de los catálogos se reflejará en el Sistema de Información Geográfica del Registro de los Planes y Programas, así como en el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano. -----

Para el caso que nos ocupa, al predio ubicado en Calle Sinaloa número 195, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HM 5/20 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-0561-SOT-168

altura, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, así mismo que se encuentra ubicado en Área de Conservación Patrimonial. ---

Ahora bien, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio relacionado con los hechos denunciados, en un primer momento trabajos consistentes en la cimentación de obra nueva y posteriormente el desplante de un elemento constructivo de 2 niveles.-----

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, envió a esta Subprocuraduría, el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de Folio RCUB-143-2014, con vigencia del 19 de diciembre de 2014, al 19 de diciembre de 2017, para la construcción de un edificio para oficinas en 5 niveles, con una superficie total de construcción de 4816.05 m², y un área libre de 207.99 m², correspondiente a 23 %, así como el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 36299-151GRJO13, de fecha 09 de enero de 2014.-----

Por otro lado, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informo que mediante oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/1521/12 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/2183/2014, de fechas 13 de agosto de 2012 y 14 de octubre de 2014, respectivamente, se emitió opinión favorable para la fusión de predio, así como para la construcción de un edificio de 5 niveles, lo anterior en razón de que el predio de mérito se encuentra ubicado en Área de Conservación Patrimonial.-----

Adicionalmente, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informo en primera instancia que el predio relacionado con los hechos denunciados **no se encuentra catalogado** por esa Dirección, sin embargo colinda con el predio marcado con el número 197 de la calle de Sinaloa, que si se encuentra catalogado, así mismo señala que mediante oficio 2533-C/1304 de fecha 2 de diciembre de 2014, solicito a los responsables de los trabajos de obra garantizar las medidas necesarias de protección para el referido inmueble catalogado.-

En razón de lo anterior, el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción de Tipo "B", con número de Folio RCUB-143-2014, con vigencia del 19 de diciembre de 2014, al 19 de diciembre de 2017, hasta el momento de emisión del presente instrumento se adecua a la zonificación aplicable al predio de mérito, es decir HM 5/20 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre), de Conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----

Por lo que respecta, al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, los trabajos de obra contaron con opinión favorable por parte de la la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur Del Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400
Página 5 de 12



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-0561-SOT-168

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, así mismo dicho predio no se encuentra catalogado por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----

En materia de construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. -----

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales**, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ---

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento dispone que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano** son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por cuanto hace a **las Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, prevé que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-0561-SOT-168

Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Respecto de la construcción, El artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares**, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. -----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y **demolición**, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, los artículos **47 y 48** primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, precisan que **para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble**, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán **registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Al respecto, el artículo **51 fracción II** de dicho Reglamento, establece que **la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional**. -----

Para el registro de cada tipo de Manifestación de Construcción se deben cumplir con ciertos requisitos, el Reglamento referido establece en su artículo 53 fracción I incisos b) y c) y último párrafo, lo siguiente:

*"(...) ARTÍCULO 53.- Para las **manifestaciones de construcción tipos B y C**, se deben cumplir los siguientes requisitos:*



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0760, ext. 13400
Página 7 de 12



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-0561-SOT-168

*I. Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el **formato que establezca la Administración**, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos: (...)*

*b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y **cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio (...)*** -----

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, la **Delegación** y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá **las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. **Las verificaciones** a que se refiere este Reglamento **tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción** y de la licencia de construcción especial, **referentes a obras** o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, **cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables**, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones, la superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. -----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...)





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-0561-SOT-168

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...)

XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...). -----

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: -----

"(...) Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano: (...)

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...). -----

Derivado de los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató hasta la emisión del presente instrumento trabajos de construcción, así como el desplante de un elemento constructivo de 2 niveles.-----

Dichos trabajos de construcción cuentan con Registro de Manifestación de Construcción de Tipo "B", con número de Folio RCUB-143-2014, con vigencia del 19 de diciembre de 2014, al 19 de diciembre de 2017, para la construcción de un edificio para oficinas en 5 niveles, con una superficie total de construcción de 4816.05 m², y un área libre de 207.99 m², correspondiente a 23 %, de acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.-----

Al respecto, el apoderado legal de la persona moral de Tierra Fund, S.A. de C.V., apporto como medios de prueba: el Registro de Manifestación de Construcción señalado en el párrafo que antecede, para la construcción de oficinas en 5 niveles y 3 sótanos; Copia simple de los planos arquitectónicos; Memoria Descriptiva el Proyecto Arquitectónico; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 36299-151GRJO13, de fecha 09 de enero de 2014, documentales que son coincidentes a las proporcionadas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400
Página 9 de 12



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-0561-SOT-168

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, previo al otorgamiento de visto bueno y ocupación, constatar que lo construido corresponda con lo manifestado.-----

Ambiental (ruido)

El artículo 86, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que las edificaciones y obras que produzcan, entre otras contaminación por polvos y ruidos se sujetarán al referido Reglamento, a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal (antes Ley Ambiental del Distrito Federal) y demás ordenamientos aplicables.-----

Así mismo el artículo 229 fracción V del referido Reglamento prevé que **la Delegación establecerá las medidas de protección** que, además de lo dispuesto en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal (antes Ley Ambiental del Distrito Federal), deben cumplir los inmuebles cuando produzcan **polvos y ruidos** u otros efectos perjudiciales o molestos **que puedan ocasionar daño al medio ambiente, a terceros en su persona**, sus propiedades o posesiones.-----

Por otro lado, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal, especificando 65.0 dB (A) para los horarios de las 6:00 a las 20:00 horas. -----

Al respecto, del Estudio de Emisiones sonoras, realizado el 18 de junio de 2015, por la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, se desprende que existen otras fuentes (ruido de fondo), que potencialmente contribuyen a exceder los límites máximos permisibles, sin embargo durante el último reconocimiento de hechos no se constató la emisión de ruido proveniente del interior de la obra.-----

Resultado de la Investigación

1. Al inmueble ubicado en Calle Sinaloa número 195, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HM 5/20 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, así mismo por encontrarse ubicado en Área de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4, por lo que cualquier intervención requiere de opinión técnica de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-0561-SOT-168

2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar que hasta la emisión del presente instrumento, en el predio relacionado con los hechos denunciados, se ejecutan trabajos de obra nueva y de un elemento constructivo de 2 niveles. -----
3. Los trabajos de obra ejecutados, cuentan con el Registro de Manifestación de Construcción de Tipo "B", con número de Folio RCUB-143-2014, para la construcción de un edificio para oficinas en 5 niveles, con una superficie total de construcción de 4816.05 m², y un área libre de 207.99 m², correspondiente a 23 %, proyecto que se adecua a la zonificación asignada al predio de mérito por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc.-----
4. Los trabajos de obra contaron con opinión favorable por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, previo al otorgamiento de visto bueno y ocupación, constatar que lo construido corresponda con lo manifestado.-----
6. Del Estudio de Emisiones sonoras, realizado el 18 de junio de 2015, por esta Subprocuraduría, se desprende que existen fuentes externas (ruido de fondo), que potencialmente contribuyen a exceder los límites máximos permisibles, sin embargo durante el último reconocimiento de hechos no se constató la emisión de ruido proveniente del interior de la obra.-----

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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780 ext. 13400
Página 11 de 12



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-0561-SOT-168

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

CUARTO.- 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 duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

REM/GP/PAOT

