



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-1872-SOT-824
y acumulado PAOT-2015-1101-SOT-373**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 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 y 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-2014-1872-SOT-824 y acumulado PAOT-2015-1101-SOT-373, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

PAOT-2014-1872-SOT-824

Con fecha 04 de agosto de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución la "(...) Contravención al uso de suelo, emisiones a la atmosfera (sic) y ruido generado por las actividades de soldadura de vigas, (...) se llevas (sic) a cabo en una bodega (...) los horarios son de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 y sábados de 9:00 a 14:00 horas (...)". -----

PAOT-2015-1101-SOT-373

Con fecha 08 de abril de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución "(...) LA CONSTRUCCIÓN QUE SE ENCUENTRAN REALIZANDO ACTUALMENTE EN EL PREDIO UBICADO EN CALLE JUAN DE LA BARRERA NÚMERO 116 COLONIA CONDESA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC (...) [las] VIBRACIONES Y RUIDO QUE PROVOCAN LAS EXCAVACIONES (...) DAÑOS A PROPIEDAD AJENA AL PROVOCAR FILTRACIONES EN EL EDIFICIO MARCADO CON EL NÚMERO 114 (...) LAS EMISIONES DE RESIDUOS HACIA EL DRENAJE (...) LA OBSTRUCCIÓN DE VIALIDADES E INVASIÓN DE ACCESOS QUE PRIVAN EL LIBRE TRÁNSITO POR LA ZONA (...) SE PLANTEA LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE VIVIENDA CON UN NÚMERO DE NIVELES SUPERIOR AL PERMITIDO EN DICHO PREDIO (...)". -----



PAOT

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. 13621
Página 1 de 8



ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

PAOT-2014-1872-SOT-824

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 12 de septiembre de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada, por posibles irregularidades en materia de construcción, emisión de partículas y ruido, derivado de las actividades realizadas en el predio ubicado en Calle Juan de la Barrera, número 116, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc. -----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:-----

PAOT-2015-1101-SOT-373

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de admisión-acumulación de fecha 05 de noviembre de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada, debido a posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (ruido y vibraciones) y obstrucción al arroyo vehicular, en el predio ubicado en Calle Juan de la Barrera, número 116, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc. -----

En atención a lo instruido en el numeral OCTAVO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:-----

Reconocimiento de hechos de fecha 11 de agosto de 2014: "(...) se observa un inmueble de un nivel de altura, el cual cuenta con dos accesos uno peatonal consistente en una puerta de estructura metálica y un acceso delimitado con tapiales de madera en los que se observa una lona en la que se lee lo siguiente: (...) No de Licencia de Construcción: 1/06/DIG/2014 RCUB-016-2014 (...)".-----

Reconocimiento de hechos de fecha 27 de abril de 2015: "(...) se observa un predio con un frente aproximado de 10 metros, en el tapial que delimita al predio se observa que no hay inmueble alguno y al interior se observa material de construcción. También se observan dos letreros de la obra uno de demolición (...) y uno por construcción (...)".-----

Reconocimiento de hechos de fecha 21 de octubre de 2015: "(...) se observa un predio delimitado por tapiales de madera con un frente de aproximadamente 10 metros. Al interior del predio se hacen constar actividades de obra consistentes en el armado y cimbra de columnas y trabes. Al momento de la presente diligencia no se perciben emisiones sonoras, ni vibraciones provenientes del lugar. Asimismo



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. 13521
Página 2 de 8



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-1872-SOT-824
y acumulado PAOT-2015-1101-SOT-373**

no se observa obstrucción alguna al arroyo vehicular relacionada con las actividades de obra en el predio de mérito (...).-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio con folio PAOT-05-300/310-874-2014 de fecha 19 de diciembre de 2014 al propietario, representante legal, poseedor y/o Director Responsable de la obra que se realiza en el predio de mérito, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestase por los hechos denunciados. Mediante escrito recibido en fecha 20 de febrero de 2015, una persona que se ostentó como el representante legal de Innovación y Arquitectura Condesa, S.A. de C.V., atendió el requerimiento, manifestando que se tomarían las medidas necesarias para la mitigación de ruido, las cuales consistirían en: evitar, en la manera de lo posible, maquinaria y equipo que pudiera producir mucho ruido, empleándolos en buenas condiciones, así como la colocación de silenciadores en los mismos y lonas para aminorar la propagación de emisiones sonoras en el área de trabajo.-----

Asimismo aportó, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCUB-016-2014, con vigencia del 12 de marzo de 2014 al 12 de marzo de 2017, expedido por la Delegación Cuauhtémoc.-----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 6421-151MOPA13, expedido en fecha 21 de marzo de 2013 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.-----
3. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----
4. Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 16906/2013, de fecha 14 de agosto de 2013, expedido por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-4802-2014, de fecha 12 de septiembre de 2014), remitir a esta Subprocuraduría, copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que sirvió para el referido registro y memoria descriptiva del proyecto de mérito. Mediante oficio DGODU/3768/2014 de fecha 03 de octubre de 2014, remitió copias simples de las documentales antes referidas. -----

A la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-4803-2014, de fecha 12 de septiembre de 2014), informar si el predio



PAOT
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. 13621
Página 3 de 8



**EXPEDIENTE: PAOT-2014-1872-SOT-824
y acumulado PAOT-2015-1101-SOT-373**

objeto de investigación cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, Plan de Manejo de Residuos Sólidos e Impacto Ambiental para las actividades ejecutadas en el mismo. Mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/10827/2014 de fecha 17 de octubre de 2014, remitió la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio DEIA-DCA-1127/2013, respecto al predio de mérito. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-4804-2014, de fecha 12 de septiembre de 2014), remitir certificados y/o constancias de uso de suelo; en cualquiera de sus modalidades expedidas para el predio de mérito. Mediante oficios SEDUVI/DGAU/20021/2014 y SEDUVI/DGAU/20775/2014, de fechas 22 de septiembre y 08 de julio de 2014, remitió copias simples de las documentales antes referidas. ----

A la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-4805-2014, de fecha 12 de septiembre de 2014), instrumentar acciones de inspección a fin de cumplir con respecto a contar con declaratoria de impacto ambiental, para las actividades que se realizan en el predio objeto de denuncia. Mediante oficio SEDEMA/DEVA/CIAFM/1713/2015 de fecha 25 de febrero de 2015, informó que en fecha 19 de enero de 2015 se realizó visita de inspección sin observar actividades relacionadas con la construcción de mérito. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficios PAOT-05-300/310-820-2014, de fecha 15 de septiembre de 2014 y PAOT-05-300/300-2731-2014, de fecha 26 de junio de 2015, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento en atención a su denuncia. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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.-----

Desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala, en su artículo 47, que 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.-



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.
caot.nix

T. 5265 0780 ext. 13621
Página 4 de 8



**EXPEDIENTE: PAOT-2014-1872-SOT-824
y acumulado PAOT-2015-1101-SOT-373**

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008, al predio investigado le asigna la zonificación H/3/20 M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda por cada 50 m² de terreno). -----

Así también, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc remitió el Registro de Manifestación Tipo B número RCUB-016-2014, con fecha de recepción 12 de marzo de 2014 y vigente al 12 de marzo de 2017, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 6421-151MOPA13, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal de fecha 21 de marzo de 2013, para la **construcción de 10 de viviendas en 3 niveles**.-----

De lo anterior, se desprende lo siguiente: -----

	Número de niveles	Número de viviendas	Superficie del predio	Superficie máxima de construcción (cuantificable)	Área libre
Zonificación aplicable conforme al PDDU Cuauhtémoc	3	10	495 m ²	1, 188 m ² (s.n.b.)	99 m ² (20%)
RMC RCUB-016-2014	3	10	495 m ²	1, 161.57 m ² (s.n.b.)	107.81 m ² (21.78%)

Así las cosas, se registró un proyecto habitacional en 3 niveles de altura, lo que se apega a la zonificación **Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, por lo que, previo a la autorización de uso y ocupación, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado.-----

Ambiental (emisión de partículas, ruido y vibraciones)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala, en su artículo 86, que las edificaciones y obras que produzcan contaminación por humos, olores, gases, polvos y vapores, energía térmica o luminica, ruidos y vibraciones, se sujetarán al presente Reglamento, a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra del Distrito Federal y demás ordenamientos aplicables.-----



PAOT
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. 13621
Página 5 de 8



En este sentido, la misma Ley Ambiental de Protección a la Tierra en su artículo 151 establece, entre otros aspectos, que los propietarios de fuentes que generen emisiones contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido. En el mismo sentido, el artículo 58 Bis de la citada Ley establece que, las obras que por su ubicación, dimensiones, características o alcances produzcan impactos ambientales tipificados en la normatividad ambiental vigente quedarán sujetos a la presentación ante la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental. -----

Al respecto, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal remitió la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio DEIA-DCA-1127/2013 para la construcción de 10 departamentos de 3 niveles y un sótano con capacidad para 18 automóviles en el predio de mérito. -----

Por su parte, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013 establece, como límites máximos permisibles de emisiones sonoras, 65 dB(A) para un horario de 06:00 a 20:00 horas y 62 dB(A) para un horario de 20:00 a 06:00 horas, mismos que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal.-----

Aunado a lo anterior, la Dirección de Estudios Dictámenes y Peritajes adscrita a esta Subprocuraduría realizó estudio de emisiones sonoras de fecha 11 de agosto de 2014, en el que se obtuvo un resultado de 87.41 dB (A), excediendo el máximo de 65 dB (A) permitido para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal.-----

Asimismo, del escrito del denunciado recibido en fecha 20 de febrero de 2015, se desprende que se realizarían las medidas de mitigación necesarias para reducir las emisiones contaminantes. -----

En ese sentido, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 21 de octubre de 2015, no se percibieron emisiones sonoras, emisiones a la atmósfera ni vibraciones procedentes de las actividades de obra en el predio de mérito. -----

Obstrucción al arroyo vehicular

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, en su artículo 188 que, los materiales de construcción, escombros u otros residuos con excepción de los peligrosos, generados en las obras, podrán colocarse en las banquetas de la vía pública por no más de 24 horas, sin invadir la superficie de rodamiento y sin impedir el paso de peatones.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-1872-SOT-824
y acumulado PAOT-2015-1101-SOT-373**

Al respecto, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la obstrucción al arroyo vehicular derivado de las actividades realizadas en el predio objeto de denuncia. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio objeto de investigación, ubicado en Calle Juan de la Barrera, número 116, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, le aplica la zonificación **H/3/20 M** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda por cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, vigente en la delegación Cuauhtémoc. -----
2. El predio de referencia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 6421-151MOPA13, expedido en fecha 21 de marzo de 2013 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la que se determina que se le asigna la zonificación **H/3/20 M** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda por cada 50 m² de terreno), la cual le permite una superficie máxima de construcción de 1, 188 m² y un número máximo de viviendas permitidas de 10. -----
3. El proyecto objeto de investigación contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCUB-016-2014, para la ejecución de obra nueva para un edificio de 10 viviendas en 3 niveles de altura, 18 cajones de estacionamiento y una superficie total de construcción cuantificable de 1, 161.57 m², lo cual se apega a la zonificación aplicable.-----
4. El proyecto de mérito, contó con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio DEIA-DCA-1127/2013 para la construcción de 10 departamentos de 3 niveles y un sótano con capacidad para 18 automóviles en el predio de mérito, de fecha 14 de agosto de 2013, expedido por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.-----
5. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 21 de octubre de 2015, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observaron actividades de construcción consistentes en el armado de columnas y trabes, constatando un 30% de avance total de la obra.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la delegación Cuauhtémoc, previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, corroborar que lo manifestado en el registro en cita coincida con lo ejecutado en el predio de mérito.-----
7. Durante las actividades de obra que se ejecutaron en el predio de mérito generaron emisiones sonoras de **87.41 dB**, las que excedían el límite máximo permitido de emisiones sonoras establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----



PAOT
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. 13621
Página 7 de 8



**EXPEDIENTE: PAOT-2014-1872-SOT-824
y acumulado PAOT-2015-1101-SOT-373**

8. Mediante oficio recibido en fecha 20 de febrero de 2015, el denunciado informa que se realizaron acciones de mitigación en contra del ruido generado por las actividades de obra en el predio de mérito, por lo que en el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que ya no se realizaban emisiones sonoras por encima de la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----
9. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la obstrucción al arroyo vehicular derivado de las actividades realizadas en el 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 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 en relación con la fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la delegación Cuauhtémoc y a la persona denunciante.-----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.-----

Así lo proveyó y firma por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

EMG/MASG/SVG



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D. F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 6
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 México, D.F.
paot.mx

T 5265 0783 ext. 13821
Página 8 de 8