



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6093-SOT-1532

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 MAY 2024**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2 y 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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6093-SOT-1532, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 31 de octubre 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 construcción), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Dr. Atl número 264, colonia Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de noviembre de 2022.

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

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6093-SOT-1532

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (demolición y ampliación), conservación patrimonial y ambiental (ruido por construcción), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Santa María La Ribera contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.

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

1.- En materia de construcción (demolición y ampliación) y conservación patrimonial

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esa Ley.

Asimismo, el artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6093-SOT-1532

Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil.

En este sentido, el artículo 28 del Reglamento referido en el párrafo anterior, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia.

Adicionalmente, el artículo 47 de dicho Reglamento, para **construir, ampliar, reparar o modificar** una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Por otro lado, el artículo 55 del mismo Reglamento, establece que para excavar, **demoler**, desmantelar una obra o instalación, se debe obtener la licencia de construcción especial correspondiente.

Asimismo, el artículo 238 del multicitado Ordenamiento establece que cualquier demolición en zonas declaradas de Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos de la Federación o cuando se trate de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México requerirá, previo a la licencia de construcción especial para demolición, la autorización por parte de las autoridades federales que correspondan y el dictamen técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables.



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6093-SOT-1532

En este sentido, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Santa María La Ribera contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio denunciado le corresponde la zonificación: **H/3-10m/20** (Habitacional con comercio y/o servicio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción o 10 metros de altura máxima y 20% mínimo de área libre, 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, se ubica dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial y es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencias de las que se levantaron las respectivas actas circunstanciadas, se constató un predio delimitado en su frente mediante tapias de madera, los cuales contaban con publicidad de venta de departamentos; al interior se observó un inmueble de 3 niveles de altura de reciente construcción, el cual mantiene la fachada del inmueble preexistente, al exterior e interior del predio se observaron trabajadores, así como material de construcción, ahora bien, sobre el acceso se encontraba colocada una lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, para ampliación y modificación, folio 1/06/057/2021-RCUB-057-2021, con vigencia del 07 de septiembre de 2021 al 07 de septiembre de 2023.

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 25 de abril de 2023, una persona quien se ostentó como representante legal del responsable de los hechos realizó diversas manifestaciones y proporcionó copia, entre otros, de los siguientes documentos:



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6093-SOT-1532

1. Licencia de Construcción Especial número 6/06/026/2020 para la demolición parcial de inmueble desarrollado en dos niveles, con una superficie de 251.59 m², con fecha de expedición 21 de agosto de 2020 y vigencia al 21 de noviembre de 2020.
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número 1/06/057/2021-RCUB-057-2021 para ampliación, de fecha de expedición 07 de septiembre de 2021 y vigencia al 07 de septiembre de 2023, para la construcción de un inmueble de 3 niveles más semisótano, con una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 614.85m² y una superficie bajo nivel de banqueta de 230.19 m² para una capacidad de 10 departamentos, en una superficie de desplante de 214.78 m² y un área libre de 57.72 m².
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 3982-151ESIS21 de fecha de expedición 09 de abril de 2021.
4. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial de fecha de expedición 29 de enero de 2021.
5. Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2549/2019 de fecha 01 de agosto de 2019, el cual contiene Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de demolición parcial de una superficie de 251.59 m² en dos niveles, proyecto de conservación, adecuación de los espacios interiores, incluyendo la rehabilitación y restauración de la fachada principal en una superficie de 98.84 m² en dos niveles y construcción de obra nueva (ampliación), de un edificio para 10 departamentos en 3 niveles (P.B. + 2 niveles), con alturas; al frente de 7.20 y 9.90 metros al piso terminado de la azotea, para una superficie total de construcción sobre nivel medio de banqueta de 614.85 m² (incluye la superficie por conservar) y una superficie bajo el nivel medio de banqueta de 230.19 m², para una capacidad de 10 cajones de estacionamiento (4 en eleva-autos).
6. Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1278/2020 de fecha 05 de octubre de 2020, el cual contiene Opinión Técnica revalidación de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2549/2019.



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6093-SOT-1532

7. Oficio número 2404-C/1401 de fecha 18 de octubre de 2019, el cual contiene visto bueno al proyecto de intervención que implica la rehabilitación, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores del inmueble en el área ubicada entre los ejes (A-G) y (1-2), referidos en los planos de levantamiento del estado actual presentados. Asimismo, la rehabilitación y restauración de la fachada principal, sin excavaciones o ampliaciones en el área por conservar, con la posibilidad de incorporar obra nueva en la parte restante del predio y la ampliación de construcción de un nivel remetido 1.20 uno punto veinte metros del alineamiento, integrándose al contexto urbano inmediato de la calle Dr. Atl.
8. Memoria descriptiva de protección a colindancias.
9. Memoria Descriptiva Arquitectónica.
10. 49 planos arquitectónicos.

En este sentido, previa solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con los siguientes documentos:

- Oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2549/2019 de fecha 01 de agosto de 2019, en el que se emitió “*...dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de demolición parcial de una superficie de 251.59 m² en dos niveles, proyecto de conservación, adecuación de los espacios interiores, incluyendo la rehabilitación y restauración de la fachada principal en una superficie de 98.84 m² en dos niveles y construcción de obra nueva (ampliación), de un edificio para 10 departamentos en 3 niveles (P.B. + 2 niveles), con alturas; al frente de 7.20 y 9.90 metros al piso terminado de la azotea, para una superficie total de construcción sobre nivel medio de banqueta de 614.85 m² (incluye la superficie por conservar) y una superficie bajo el nivel medio de banqueta de 230.19 m², para una capacidad de 10 cajones de estacionamiento (4-en eleva-autos)...*”.
- Oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0263/2020 de fecha 24 de enero de 2020, en el que se emitió “*...opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para*



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6093-SOT-1532

que se exente del cumplimiento del ordenamiento local invocado y se reconozca los 350.43 m² aproximadamente en 2 niveles (P.B. + 1 nivel) de la construcción original...”.

- Oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1278/2020 de fecha 05 de octubre de 2020, en el que se emitió “...opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a la revalidación de la vigencia referente al oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2549/2019, de fecha 1 de agosto de los veinte (20) planos aprobados (4 de demolición parcial y 16 de ampliación) que continúan vigentes...”.
- En el oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0438/2021 de fecha 22 de abril de 2021, se emitió “...opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0263/2020, de fecha 24 de enero, que se exente del cumplimiento del ordenamiento local invocado y se reconozca los 350.43 m² aproximadamente en 2 niveles (P.B. + 1 nivel) de la construcción original...”.

Asimismo, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura si emitió Autorización y/o Visto Bueno para realizar intervenciones en el inmueble de referencia, de ser el caso, informar las características de los trabajos, proporcionar copia del mismo, así como de la memoria descriptiva del proyecto autorizado. Al respecto, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble de dicho Instituto informó que emitió el siguiente documento:

- Oficio número 0794-C/0734 con fecha 12 de mayo de 2021 el cual indica lo siguiente: “...se otorga prórroga al visto bueno emitido con oficio número 2404-C/1401 de fecha 18 de octubre de 2019 para el proyecto de intervención que implica la rehabilitación, adecuación y restauración de los espacios interiores y exteriores del inmueble en el área ubicada entre los ejes (A-G) y (1-2), referidos en los planos de levantamiento del estado actual presentados. Asimismo, la rehabilitación y restauración de la fachada principal, sin excavaciones o ampliaciones en el área por conservar, con la posibilidad de incorporar obra nueva en la parte restante del predio y la ampliación de construcción de un nivel remetido 1.20 uno punto veinte metros del alineamiento, integrándose al contexto urbano inmediato de la calle Dr. Atl ...”.



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6093-SOT-1532

Por otro lado, se solicitó a la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia. Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía informó que cuenta, entre otros, con los siguientes documentos: -----

- Licencia de Construcción Especial para Demolición Parcial, ingresada a través de la Ventanilla única de Trámite el día 30 de julio de 2020, bajo el folio número 0653/2020, autorizada con licencia número 6/06/026/2020 de fecha 21 de agosto de 2020 y vigente al 21 de noviembre de 2020. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, para ampliación, para uso habitacional plurifamiliar, ingresado a través de la Ventanilla Única de Trámite el día 7 de septiembre de 2021, bajo el folio número 01117/2021, con Registro número RCUB-057-2021; 1/06/057/2021 de fecha 7 de septiembre de 2021 y vigencia al 7 de septiembre de 2023. -----
- Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio Número 3982-151ESIS21, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el día 09 de abril de 2021. -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial, ingresada a través de la Ventanilla única de Trámite, el día 04 de diciembre de 2020, con el folio número 01107/2020, expedida el día 29 de enero de 2021. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría acudió a las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc y realizó la consulta del expediente del predio en cuestión, de la que se desprende que se cuenta con los documentos antes mencionados. Ahora bien, del análisis realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría a las documentales con las que se cuentan en el expediente, se obtuvieron los siguientes datos: -----



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6093-SOT-1532

DEMOLICIÓN	CUZUS ²	CANO ³	SEDUVI	INBAL	ICE ⁴	MEMORIA	PLANOS
SUP. PREDIO	272.50 m2	272.50 m2	272.50 m2	272.50 m2	272.50 m2	272.50 m2	272.50 m2
SUP. EXISTENTE	-	-	-	-	350.43 m2	350.43 m2	350.43 m2
SUP. POR DEMOLES	-	-	251.59 m2	251.59 m2	251.59 m2	251.59 m2	251.59 m2
SUP. RESTANTE	-	-	98.84 m2	98.84 m2	98.84 m2	98.84 m2	98.84 m2

Tabla2. Análisis de áreas del proyecto de demolición.

AMPLIACIÓN	CUZUS ²	CANO ³	SEDUVI	INBAL	RMC ⁶	MEMORIA	PLANOS
SUP. PREDIO	272.50 m2	272.50 m2	272.50 m2	272.50 m3	272.50 m2	272.50 m2	272.5 m2
SUP. CONSTRUCCIÓN DE CONSERVACIÓN	-	-	98.84 m2	98.84 m2	98.84 m2	98.84 m2	98.84 m2
SUP. DE MODIFICACIÓN	-	-	98.84 m2	98.84 m2	-	98.84 m2	98.84 m2
SUP. DE DESPLANTE	218.00 m2	-	-	-	214.78 m2	214.78 m2	214.78 m2
SUP. CONSTRUCCIÓN AMPLIACIÓN B.N.B ¹	-	-	230.19 m2	230.19 m2	230.19 m2	230.19 m2	230.19 m2
SUP. CONSTRUCCIÓN AMPLIACIÓN S.N.B ⁵	-	-	-	-	-	516.01 m2	516.01 m2
SUP. CONSTRUCCIÓN TOTAL DE AMPLIACIÓN	-	-	-	-	746.20 m2	746.20 m2	746.20 m2
SUP. TOTAL DE CONSTRUCCIÓN S.N.B. (Ampliación y conservación)	654.00 m2	-	614.85 m2	614.85 m2	614.85 m2	614.85 m2	614.85 m2
SUP. CONSTRUCCIÓN TOTAL B.N.B y S.N.B.	-	-	-	-	845.04 m2	845.04 m2	845.04 m2
NIVELES	3 ó 10metros	-	3	3	3 + semisótano	3 + semisótano	3 + semisótano
ÁREA LIBRE	54.50 m2	-	-	-	57.72 m2	57.72 m2	57.72 m2
NUMERO DE VIVIENDAS	2	-	10	10	10	10	10
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	10	-	10	10	10	10	10

Tabla2. Análisis de áreas del proyecto de ampliación.

¹ Bajo nivel de banqueta

² Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

³ Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial

⁴ Registro de Manifestación de Construcción

⁵ Licencia de Construcción Especial

⁶ Sobre nivel de banqueta



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6093-SOT-1532

De lo anterior, se desprende que el proyecto arquitectónico se encuentra dentro de lo permitido en la zonificación aplicable, sin observar alguna diferencia en los documentos analizados. -----

Es importante señalar que en el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la conclusión de los trabajos constructivos. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (demolición, ampliación y modificación) ejecutados, cuentan con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición y Registro de Manifestación de Construcción, así como con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para el proyecto de demolición parcial de una superficie de 251.59 m² en dos niveles, proyecto de conservación, adecuación de los espacios interiores, incluyendo la rehabilitación y restauración de la fachada principal en una superficie de 98.84 m² en dos niveles y construcción de obra nueva (ampliación), de un edificio para 10 departamentos en 3 niveles (P.B. + 2 niveles), para una superficie total de construcción sobre nivel medio de banqueta de 614.85 m² (incluye la superficie por conservar) y una superficie bajo el nivel medio de banqueta de 230.19 m², así como la ampliación de la construcción existente de un nivel remetido 1.20m del alineamiento, lo cual se adecua a la zonificación aplicable. --

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que el proyecto ejecutado se ajuste a lo registrado en la Manifestación de Construcción número RCUB-057-2021; 1/06/057/2021 y a lo permitido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Santa María La Ribera contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

2.- En materia ambiental (ruido por construcción)

El artículo 86 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que las edificaciones y obras que produzcan contaminación entre otros aspectos, por ruido y vibraciones, se sujetarán a ese Reglamento, a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6093-SOT-1532

Adicionalmente, el artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las normas aplicables. En ese mismo orden de ideas, el artículo 151 de la Ley en comento, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido y vibraciones, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México.

Por otra parte, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales serán de 63 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, desde el punto de recepción, es decir en el punto de denuncia, y de 65 dB (A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB (A) de las 20:00 a las 6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora.

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se percibieron emisiones sonoras generadas por el funcionamiento de esmeriles y martillos.

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente:

“(...)

Primera. Los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle Dr. Atl número 264, colonia Santa María La Ribera, Alcaldía Cuahtémoc, Ciudad de México, constituyen una “fuente emisora”, que en las condiciones de operación que prevalecían al momento en que se practicó la medición acústica, generaba un Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 72.13 dB (A).



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6093-SOT-1532

Segunda. Las emisiones generadas por la fuente emisora, **exceden los límites máximos permisibles de 65 dB (A) en el punto de referencia en un horario de 06:00 a 20:00 horas**, lo anterior de acuerdo con lo establecido en el numeral 9.2 de la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013.

(...)"

Por lo anterior, se giró oficio a efecto de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de la obra denunciada implementen las acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los decibeles establecidos en la norma; con fundamento en los artículos 5 fracción XIX y 15 BIS 4 fracción XIII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción VI, 90 y 101 de su Reglamento.

Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 25 de abril de 2023, una persona quien se ostentó como representante legal del responsable de los hechos realizó diversas manifestaciones, dentro de las cuales se encuentran las siguientes:

"(...)

- (a) *En todo momento los trabajos de demolición y construcción fueron ejecutados entre las 8:00 y 18:00 horas de lunes a viernes y sábados de 8:00 a 13:00 horas.*
- (b) *Se colocaron señalamientos, acordonamientos, tapiales de protección a colindancia y vía pública en todos los procesos constructivos del inmueble.*
- (c) *En todo momento se utilizaron máquinas y herramientas con un adecuado mantenimiento de los equipos de trabajo, así estando en perfecto estado para evitar ruidos excesivos.*
- (d) *Los camiones transportistas que trasladan residuos o materiales necesarios para la construcción siempre están circulando en los horarios permitidos y se prohibió el uso de cláxones y bocinas.*



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6093-SOT-1532

- (e) *Se minimizo la dispersión de polvos regando con agua las áreas de mayor movimiento, entre otras medidas de seguridad dentro y fuera del predio en las situaciones que fuera necesario.*

(...)"

Ahora bien, durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras relacionadas a trabajos constructivos. -----

Cabe señalar que del 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 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Dr. Atl número 264, colonia Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/3-10m/20** (Habitacional con comercio y/o servicio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción o 10 metros de altura máxima y 20% mínimo de área libre, 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), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Santa María La Ribera contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Adicionalmente, se ubica dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial y es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. --



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6093-SOT-1532

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado en su frente mediante tapiales de madera, los cuales contaban con publicidad de venta de departamentos; al interior se observó un inmueble de 3 niveles de altura de reciente construcción, y el cual mantiene la fachada del inmueble preexistente, al exterior e interior del predio se observaron trabajadores, así como material de construcción, ahora bien, sobre el acceso se encontraba colocada una lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, para ampliación y modificación, folio 1/06/057/2021-RCUB-057-2021, con vigencia del 07 de septiembre de 2021 al 07 de septiembre de 2023; así mismo se percibieron emisiones sonoras generadas por el funcionamiento de esmeriles y martillos. -----
3. Los trabajos de construcción (demolición, ampliación y modificación) ejecutados, cuentan con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición y Registro de Manifestación de Construcción, así como con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para el proyecto de demolición parcial de una superficie de 251.59 m² en dos niveles, proyecto de conservación, adecuación de los espacios interiores, incluyendo la rehabilitación y restauración de la fachada principal en una superficie de 98.84 m² en dos niveles y construcción de obra nueva (ampliación), de un edificio para 10 departamentos en 3 niveles (P.B. + 2 niveles), para una superficie total de construcción sobre nivel medio de banqueta de 614.85 m² (incluye la superficie por conservar) y una superficie bajo el nivel medio de banqueta de 230.19 m², así como la ampliación de la construcción existente de un nivel remetido 1.20m del alineamiento, lo cual se adecua a la zonificación aplicable. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que el proyecto ejecutado se ajuste a lo registrado en la Manifestación de Construcción número RCUB-057-2021; 1/06/057/2021 y a lo permitido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Santa María La Ribera contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6093-SOT-1532

5. Si bien durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron emisiones sonoras que excedían los límites máximos permisibles, estas mismas dejaron de existir.

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:

RESUELVE

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a 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/WPB/BARS

