



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2916-SOT-737
y acumulado PAOT-2022-4582-SOT-1209**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 MAY 2023**

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, 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-2916-SOT-737 y acumulado PAOT-2022-4582-SOT-1209, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 27 de mayo y 11 de agosto de 2022 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 materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), por las actividades de construcción que se ejecutan en el predio ubicado en la calle de Fragonard número 13, colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 14 de junio y 26 de agosto de 2022. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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, VIII 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de Desarrollo Urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

De conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, en su artículo 3 fracción XXI refiere que se entiende por Norma de Ordenación aquellas que regulan la intensidad, ocupación, formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, construcciones, transferencia de



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2916-SOT-737
y acumulado PAOT-2022-4582-SOT-1209**

potencialidades de desarrollo urbano, impacto urbano y demás señaladas en dicha Ley, mismas que se establecerán en los Programas y en el Reglamento de la Ley en comento. -----

Asimismo, el Reglamento de dicha Ley refiere que los Programas Delegacionales y Programas parciales de Desarrollo Urbano, así como las Áreas de Gestión Estratégica establecen la zonificación, acciones y en su caso, lineamientos normativos aplicables como lo son las Normas de Ordenación que se emplean en Áreas de Actuación, Normas de Ordenación General, Normas de Ordenación Particular y/o Normas de Ordenación sobre Vialidad. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HC/5/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre); de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Insurgentes Mixcoac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez. -----

Adicionalmente, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Insurgentes Mixcoac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, en su apartado 4.3.3, la Norma de Ordenación Particular "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo", refiere que el área libre de construcción cuyo porcentaje se estable en la zonificación, podrá pavimentarse en un 10% con materiales permeables, cuando éstas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos y lo restante, deberá ser utilizado como área ajardinada. -----

Además, en todo tipo de terreno debe mantenerse sobre el nivel de banqueteta, el área libre establecida por la zonificación aplicable, independiente del porcentaje utilizado bajo nivel de banqueteta, así también, para todos los predios ubicados dentro del perímetro del Programa Parcial, el área libre mínima permitida será proporcional a su superficie, de acuerdo a lo siguiente: -----

Cuadro 17 Área libre mínima permitida

Tamaño del predio en m2	Área libre en porcentajes(1)
Hasta 250	25
251 a 500	25
Hasta 1000	30
1001 a 2500	35
2501 a 4000	40
4001 a 5000	50
5001 y más	55

(1) En aquellos predios en donde la zonificación indique una norma mayor a la que muestra este cuadro debe regir el área libre de la zonificación.

Cabe señalar que con el propósito de estimular la permanencia del uso habitacional en la colonia, **en predios con uso exclusivo habitacional plurifamiliar, el área libre se puede disminuir en un tercio de la norma señalada con anterioridad, sin disminución de lo establecido para patios de iluminación y ventilación en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, incrementando la altura de las edificaciones en un nivel más de lo permitido en la zonificación aplicable.** -----

Asimismo, se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, la cual refiere que cualquier intervención



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2916-SOT-737
y acumulado PAOT-2022-4582-SOT-1209**

requiere de Dictamen Técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó una edificación construida a base de marcos de concreto armado y muros de tabique rojo, conformada por semisótano y 6 niveles, el último de estos, en etapa de cimbrado en losa. Asimismo, se observó una lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio FABJ-047-21 para obra nueva con uso habitacional. —

En un reconocimiento de hechos posterior, se constataron dos cuerpos constructivos en los cuales se realizaban trabajos de construcción en etapa de obra blanca.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. En respuesta, mediante escritos presentados en esta Procuraduría en fechas 21 y 22 de julio de 2022, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral encargado del predio, presentó diversas documentales, entre otras, las siguientes:

- Copia simple del Dictamen Técnico de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación Folio 1180-301MISA20, bajo el número de oficio SEDUVI/DGOU/0024/2021 de fecha 10 de febrero de 2021, expedido por la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo".
- Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio no. 1613-151MISA21 de fecha 22 de febrero de 2021, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mismo que certifica la aplicación de la Norma de Ordenación Particular "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo", mediante Dictamen Técnico de Aplicación de la Normatividad de uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, bajo el número de oficio SEDUVI/DGOU/0024/2021 de fecha 10 de febrero de 2021.
- Copia simple del Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para la demolición total de un inmueble en tres niveles con una superficie de 468.32 m² (incluyendo azotea) y prevención para Obra Nueva en Áreas de Conservación Patrimonial expedido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, bajo el número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1485/2020 de fecha 27 de octubre de 2020.
- Copia simple del Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo el proyecto de demolición y obra nueva consistente en 19 viviendas distribuidas en 5 niveles (sótano, semisótano, planta baja y 4 niveles) y con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta 1, 504.14 m², expedido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, bajo el número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0034/2021 de fecha 13 de enero de 2021.
- Copia simple del Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo la modificación del proyecto de obra nueva para 18 viviendas en 6 niveles (sótano, semisótano, planta baja y 5 niveles), con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2, 062.64 m², aplicando el Dictamen Técnico para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular "Área libre de construcción y

Medellín 202, 5^{TO} piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

www.paot.mx Tel. 5265 0780 ext 13621



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2916-SOT-737
y acumulado PAOT-2022-4582-SOT-1209**

recarga de aguas pluviales al subsuelo", expedido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, bajo el número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0377/2021 de fecha 12 de abril de 2021. -----

- Copia simple del oficio número 0346.C/0346 de fecha 02 de marzo de 2021, emitido por la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, referente a la calidad artística del inmueble, donde se señala que el mismo no se encuentra incluido en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico ese Instituto y no es colindante con ninguna construcción incluida en esa Relación. -----

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-5531-2022 de fecha 23 de junio de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si la edificación mencionada se encuentra catalogada o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección, así también, si esa Unidad Administrativa emitió Dictamen Técnico favorable para la realización de actividades de construcción en el predio objeto de denuncia, informando las características de dichos trabajos. ----

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1935/2022 de fecha 11 de julio de 2022, esa Dirección informó que cuenta con antecedente de Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial con folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0377/2021 de fecha 12 de abril de 2021, para el proyecto de obra nueva de 18 viviendas distribuidas en 6 niveles, mismo que concuerda en todas sus partes con el presentado por el representante legal de la persona moral encargado del predio. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-7817-2022 de fecha 30 de agosto de 2022, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1613-151MISA21 de fecha 22 de febrero de 2021, así como del Dictamen procedente para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular "Área libre de construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo", que acredite los 6 niveles ejecutados en el inmueble objeto de denuncia.-

En respuesta, mediante oficios SEDUVI/DGOU/DIGDU/1447/2022 de fecha 29 de septiembre de 2022 y SEDUVI/DGOU/DRPP/4322/2022 de fecha 17 de octubre de 2022, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano y la Dirección del Registro de Planes y Programas, adscritas a esa Dirección General informaron que cuentan con antecedente de emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1613-151MISA21 de fecha 22 de febrero de 2021 y de Dictamen Técnico de Aplicación de la Norma de Ordenación Particular "Área libre de construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo" con número de oficio SEDUVI/DGOU/0024/2021 de 10 de febrero de 2021, mismos que concuerdan en todas sus partes con los presentados por el representante legal de la persona moral encargado del predio. -----

Desprendiéndose del Dictamen Técnico en mención, lo siguiente: -----

*"(...) VIII. Que al ubicarse el predio dentro del polígono que conforma el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Insurgentes Mixcoac**, tener una superficie de **431.01 m²**, y pretender la construcción de un edificio **con uso exclusivamente habitacional plurifamiliar**, es susceptible de la Aplicación de la Norma Particular, disminuyendo el área libre en un tercio de lo establecido por la norma, incrementando la altura en un nivel más del permitido por la zonificación. (...) "*-----

*"(...) PRIMERO. Esta Dirección General del Ordenamiento Urbano emite **DICTAMEN PROCEDENTE** para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular **Área Libre de***

Medellín 202, 5^{to} piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
www.paot.mx Tel. 5265 0780 ext 13621



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2916-SOT-737
y acumulado PAOT-2022-4582-SOT-1209**

Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo, 4.3.3 Normas de Ordenación Particulares, del Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano **Insurgentes Mixcoac**, en la Delegación Benito Juárez, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, ambos publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 21 de julio de 2000 y 6 de mayo de 2005 respectivamente; para que partiendo de la Zonificación permitida por el Programa Parcial **HC/5/30** (Habitacional con Comercio, 5 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), conforme a la **superficie del predio** y al pretender desarrollar exclusivamente el uso habitacional plurifamiliar **se disminuya el área libre en un tercio, incrementando la altura en un nivel más al permitido por la zonificación; permitiendo la construcción de hasta 6 niveles, debiendo proporcionar un área libre del 20%, sin rebasar el Coeficiente de Utilización del Suelo de 4.8 V. A. T.**, para el predio ubicado en la calle **Fragonard No. 13, Colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03920**, condicionado a:

- Que el uso del Inmueble sea exclusivamente para Vivienda Plurifamiliar.
- Al cumplimiento de las Normas de Ordenación Particulares y demás disposiciones normativas en materia de Desarrollo Urbano que le resulten aplicables. (...).

Ahora bien, del análisis de las documentales señaladas se desprende lo siguiente: _____

	Zonificación	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles
			m ²	%	m ²	%		
Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Insurgentes Mixcoac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez	HC/5/30	431.01	129.303	30	301.707	70	1508.535	5
Dictamen de Aplicación de Norma de Ordenación Particular "Área libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo" oficio SEDUVI/DGOU/0024/2021 de fecha 10/febrero/2021	H/6/20	431.01	86.20	20	344.81	80	2,068.85	6
CUZUS 1613-151MISA21 22/FEBRERO/2021	H/6/20	431.01	86.20	20	344.81	80	2,068.85	6
Dictamen Técnico en A.C.P. SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0377/2021 De fecha 12/abril/2021	H/6/20	431.01	86.20	20	344.81	80	2,068.85	6

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el inmueble objeto de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número de 1613-151MISA21 de fecha 22 de febrero de 2021, el cual certifica los lineamientos descritos en el Dictamen Técnico de Aplicación de la Norma de Ordenación Particular "Área libre de construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo" folio 1180-301MISA20, bajo el número de oficio SEDUVI/DGOU/0024/2021 de fecha 10 de febrero de 2021, expedido por la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con el cual se autoriza el incremento de un nivel adicional y la disminución del área libre. _____



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2916-SOT-737
y acumulado PAOT-2022-4582-SOT-1209**

Asimismo, cuenta con Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo un proyecto de obra nueva para 18 viviendas en 6 niveles (sótano, semisótano, planta baja y 5 niveles), aplicando el Dictamen Técnico antes mencionado.

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Sobre el particular, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé 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 Arqueológicas, Artísticas e Históricas 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 de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia.

Además, el artículo 47 del Reglamento en mención, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, 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.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó una edificación construida a base de marcos de concreto armado y muros de tabique rojo, conformada por semisótano y 6 niveles, el último de estos, en etapa de cimbrado en losa. Asimismo, se observó una lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio FABJ-047-21 para obra nueva con uso habitacional. —

En un reconocimiento de hechos posterior, se constataron dos cuerpos constructivos en los cuales se realizaban trabajos de construcción en etapa de obra blanca.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. En respuesta, mediante escritos presentados en esta Procuraduría en fechas 21 y 22 de julio de 2022, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral encargado del predio, presentó diversas documentales, entre otras, las siguientes:

- Constancia de Alineamiento y Numero Oficial Folio No.1497 de fecha 05 de septiembre del 2019 y Folio No. 0099-22 de fecha 02 de febrero de 2022 expedido por la Alcaldía Benito Juárez.
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio FABJ-047-21 y número de registro RABJ-B-047-21 de fecha de vigencia de 14 de julio de 2021 al 14 de julio de 2024, para la obra nueva del inmueble habitacional para 13 viviendas en 5 niveles, con una superficie de construcción de 1, 530.19 m² sobre nivel de banqueta y 791.17 m² de construcción bajo nivel de banqueta, para un total de 2, 321.36 m² de construcción 1ª. etapa.

Medellín 202, 5^{to} piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
www.paot.mx Tel. 5265 0780 ext 13621



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2916-SOT-737
y acumulado PAOT-2022-4582-SOT-1209**

- Registro de Manifestación Construcción-tipo B con número de folio FBJ-0013-22 y número de registro RABJ-B-0013-22 de fecha de vigencia de 03 de marzo de 2022 al 03 de marzo de 2024, para la ampliación y modificación de inmueble habitacional para 18 viviendas en 6 niveles, con una superficie de ampliación de 532.79 m². -----
- Planos Arquitectónicos (Plantas, Cortes y Fachadas) y memoria descriptiva del Proyecto a ejecutarse. -----

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-5589-2022 de fecha 24 de junio de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicio Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta en sus archivos con las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos realizados en el predio objeto de denuncia. En respuesta, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/1222 de fecha 05 de julio de 2022, informó que cuenta antecedente de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FABJ-047-21 de fecha 14 de julio de 2021, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 1613-151MISA21 de fecha 22 de febrero de 2021 y Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 1497 de fecha 25 de septiembre de 2019, mismos que concuerdan en todas sus partes con los presentados por el representante legal de la persona moral encargado del predio. -----

No obstante, derivado de lo constatado en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-7707-2022 de fecha 30 de agosto de 2022, se solicitó a la Dirección General en mención, informar si cuenta con antecedente de emisión de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para ampliación y modificación del proyecto de 18 viviendas en 6 niveles. En respuesta, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/1631 de fecha 05 de septiembre de 2022, informó que cuenta con antecedente de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" en modalidad de obra nueva, para un proyecto de 18 viviendas distribuidas en 5 niveles y una ampliación, asimismo, remitió copia simple del Registro en mención, el cual concuerda en todas sus partes con el presentado por el representante legal de la persona moral encargado del predio. -----

Ahora bien, del análisis de las documentales señaladas se desprende lo siguiente: -----

	Zonificación	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles
			m ²	%	m ²	%			
Aplicación Norma Particular Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo folio 1180-301MISA20	H/6/20	431.01	86.20	20	344.81	80	2, 068.85		6
CUZUS 1613-151MISA21 22/FEBRERO/2021	H/6/20	431.01	86.20	20	344.81	80	2, 068.85		6
Registro de Manifestación de Construcción FABJ-047-21 14/JULIO/2021	H/6/20	431.01	87.96	20.77	341.45	79.22	1,530.19 s.n.b.	13	5
Registro de Manifestación de Construcción FBJ-0013-22 03/MARZO/2022	H/6/20	431.01	89.56	20.78	341.45	79.22	+ 532.79 (superficie de ampliación)	Ampliación de 5 viviendas	Ampliación de 1 nivel
TOTAL		431.01					2, 062.98 s. n. b.	TOTAL: 18	TOTAL: 6
MEMORIA DESCRIPTIVA	H/6/20	431.01	89.56	20.78	341.45	79.22	2, 062.98	18	6



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2916-SOT-737
y acumulado PAOT-2022-4582-SOT-1209**

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito para el proyecto de obra nueva consistente en 18 viviendas distribuidas en 6 niveles, en una superficie de desplante de 341.45 m² (79.22% del terreno), una área libre de 89.56 m² (20.78% del terreno) y con una superficie total de construcción sobre nivel de banquetta de 2,062.98 m², cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FBJ-0013-22 de fecha 03 de marzo de 2022, el cual se apegó al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 1613-151MISA21 de fecha 22 de febrero de 2021, que certifica el Dictamen Técnico de Aplicación de la Norma de Ordenación Particular "Área libre de construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo" folio 1180-301MISA20, bajo el número de oficio SEDUVI/DGOU/0024/2021 de fecha 10 de febrero de 2021, expedido por la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción FBJ-0013-22 de fecha 03 de marzo de 2022. -----

3.- En materia ambiental (ruido)

De conformidad con el artículo 86 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, dispone que todas las obras que produzcan contaminación por ruido, entre otras, se sujetarán a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México. -----

El artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, para la Ciudad de México, prevé que los responsables de fuentes emisoras deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, para el punto de referencia NFEC, de 65 dB (A) para el horario de las 06:00 a 20:00 horas. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó una edificación construida a base de marcos de concreto armado y muros de tabique rojo, conformada por semisótano y 6 niveles, el último de estos, en etapa de cimbrado en losa. Asimismo, se percibieron emisiones sonoras provenientes de actividades constructivas, así como de bullicio de personas. -----

En un reconocimiento de hechos posterior, se constataron dos cuerpos constructivos en los cuales se realizaban trabajos de construcción en etapa de obra blanca, percibiendo emisiones sonoras provenientes del uso de una cortadora. -----

Sobre el particular, se giró oficio al representante legal, Directora Responsable de Obra y/o autorizado del predio objeto de investigación, a efecto de que realizaran las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y aportaran el programa calendarizado de acciones implementadas para dar cumplimiento a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013. En respuesta, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 25 de noviembre de 2022, una persona que se ostentó como representante legal de los copropietarios, presentó ante esta Subprocuraduría documentales relacionadas con los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio denunciado, así también, informó que realizaron las medidas de mitigación siguientes: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2916-SOT-737
y acumulado PAOT-2022-4582-SOT-1209**

- Se remitió el calendario de obra, refiriendo que los trabajos de obra civil concluyeron y que para los trabajos faltantes en el predio denunciado, se hará uso de taladros y herramienta menor. -----
- Se remitió copia simple del primer informe de cumplimiento de medidas establecidas en la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental presentada ante la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México de fecha 23 de agosto de 2021, refiriendo lo siguiente: -----
 - La realización de monitoreo de emisiones sonoras con personal de obre del proyecto, exhibiendo los registros realizados dentro del periodo reportado. -----
 - La colocación de un tapial al exterior del predio colindante de la calle Fragonard, refiriendo que no existen afectaciones sonoras y exhibiendo soporte fotográfico de lo señalado. -----
 - La realización de monitoreo de emisiones sonoras por un laboratorio registrado en el Padrón de Laboratorios Ambientales del Gobierno de la Ciudad de México. -----
- Se remitió copia simple del segundo informe de cumplimiento de medidas establecidas en la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental presentada ante la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México de fecha 17 de noviembre de 2021, refiriendo lo siguiente: -----
 - El cumplimiento de la NOM-080-SEMARNAT-1994 respecto a los niveles máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de vehículos automotores usados para los trabajos de construcción. -----
 - La realización de monitoreo de emisiones sonoras con personal de obre del proyecto, exhibiendo los registros realizados dentro del periodo reportado. -----
 - La realización de monitoreo de emisiones sonoras por un laboratorio registrado en el Padrón de Laboratorios Ambientales del Gobierno de la Ciudad de México. -----
 - La implementación de un tapial al exterior del predio, con el fin de fungir como barrera que minimice la propagación de emisiones sonoras. -----
- Se remitió copia simple del tercer informe de cumplimiento de medidas establecidas en la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental presentada ante la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México de fecha 07 de julio de 2022, refiriendo lo siguiente: -----
 - El cumplimiento de la NOM-080-SEMARNAT-1994 respecto a los niveles máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de vehículos automotores usados para los trabajos de construcción. -----
 - Respetar las jornadas laborales para la ejecución de trabajos constructivos de 08:00 a 18:00 horas de lunes a viernes. -----
 - La realización de monitoreo de emisiones sonoras con personal de obre del proyecto, exhibiendo los registros realizados dentro del periodo reportado. -----

Medellín 202, 5^{TO} piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

www.paot.mx Tel. 5265 0780 ext 13621



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2916-SOT-737
y acumulado PAOT-2022-4582-SOT-1209**

- o La realización de monitoreo de emisiones sonoras por un laboratorio registrado en el Padrón de Laboratorios Ambientales del Gobierno de la Ciudad de México. -----
- o La implementación de un tapial al exterior del predio, con el fin de fungir como barrera que minimice la propagación de emisiones sonoras. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría realizó la medición de ruido correspondiente, de la cual se concluyó lo siguiente:-

*"(...) **Primero.** Las actividades que se realizan en la obra en proceso de construcción en el inmueble (...) constituyen una "fuente emisora" que en las condiciones de operación que prevalecían al momento en que se practicó la medición acústica, **generaban un Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 51.11 dB (A).***

***Segundo.** Las emisiones generadas por la fuente emisora, **no exceden los límites máximos permisibles de 63 dB (A) en el punto de denuncia** en un horario de 06:00 horas a las 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 (...)"*. -----

No obstante, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de las actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar esos efectos, mediante oficio PAOT-05-300/300-10981-2022 de fecha 16 de diciembre de 2022, dirigido al encargado, propietario, poseedor y/o director responsable de la obra ubicada en el predio objeto de investigación, se exhortó a cumplir la Norma antes referida. -----

En respuesta, mediante escrito presentado en esta Procuraduría en fecha 27 de enero de 2023, el representante legal de la persona moral propietaria del predio denunciado, manifestó que en el predio denunciado, los trabajos de obra mayor han concluido, así también que se realiza la instalación de cancelería, no obstante, se continúa utilizando el tapial al exterior del predio, respetando los horarios establecidos, todo esto con la finalidad de minimizar la propagación de emisiones sonoras. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio objeto de denuncia, no exceden el límite máximo permisible de emisiones sonoras, de conformidad con lo establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, no obstante, de lo manifestado por el representante legal de la persona moral propietaria del predio objeto de denuncia, se realizan adecuaciones a fin de dar cumplimiento a la Norma en comento. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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, 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 la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Fragonard número 13, colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación HC/5/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 5 niveles máximos de

Medellín 202, 5^{TO} piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
www.paot.mx Tel. 5265 0780 ext 13621



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2916-SOT-737
y acumulado PAOT-2022-4582-SOT-1209**

construcción, 30% mínimo de área libre); de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Insurgentes Mixcoac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

2. El proyecto cuenta con Dictamen de Aplicación de Norma de Ordenación Particular "Área libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo", con número de oficio SEDUVI/DGOU/0024/2021 de fecha 10 de febrero de 2021, emitido por la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la disminución de área libre en un tercio, incrementado un nivel más al permitido por la zonificación, debiendo proporcionar 20% de área libre, con uso exclusivo habitacional plurifamiliar. -----
3. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 1613-151MISA21 de fecha 22 de febrero de 2021, mismo que cita el Dictamen antes mencionado. -----
4. Asimismo, se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, la cual refiere que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
5. Cuenta con Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0377/2021 de fecha 12 de abril de 2021, para llevar a cabo un proyecto de obra nueva para 18 viviendas en 6 niveles (sótano, semisótano, planta baja y 5 niveles), aplicando el Dictamen de Aplicación de Norma de Ordenación Particular "Área libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo", antes mencionado. -----
6. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó una edificación construida a base de marcos de concreto armado y muros de tabique rojo, conformada por semisótano y 6 niveles, el último de estos, en etapa de cimbrado en losa. Asimismo, se observó una lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio FABJ-047-21 para obra nueva con uso habitacional. En un reconocimiento de hechos posterior, se percibieron emisiones sonoras provenientes de actividades constructivas, así como de bullicio de personas. -----

En un reconocimiento de hechos posterior, se constataron dos cuerpos constructivos en los cuales se realizaban trabajos de construcción en etapa de obra blanca, percibiendo emisiones sonoras provenientes del uso de una cortadora. -----

7. El proyecto de obra nueva consistente en 18 viviendas distribuidas en 6 niveles, en una superficie de desplante de 341.45 m² (79.22% del terreno), una área libre de 89.56 m² (20.78% del terreno) y con una superficie total de construcción sobre nivel de banquetta de 2,062.98 m², cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FBJ-0013-22 de fecha 03 de marzo de 2022, expedido por la Alcaldía Benito Juárez, el cual se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 1613-151MISA21 de fecha 22 de febrero de 2021, que certifica el Dictamen Técnico de Aplicación de la Norma de Ordenación Particular "Área libre de construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo" folio 1180-301MISA20, bajo el número de oficio SEDUVI/DGOU/0024/2021 de fecha 10 de febrero de 2021, expedido por la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
8. Corresponde a la dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, previo a otorgar la Autorización de Uso



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2916-SOT-737
y acumulado PAOT-2022-4582-SOT-1209**

y Ocupación, corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción FBJ-0013-22 de fecha 03 de marzo de 2022. -----

9. Los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio objeto de denuncia, no exceden el límite máximo permisible de emisiones sonoras, de conformidad con lo establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, no obstante, de lo manifestado por el representante legal de la persona moral propietaria del predio objeto de denuncia, se realizan adecuaciones a fin de dar cumplimiento a la Norma en comento. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 y a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicio Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JAN/C/EBP/MT/MC