



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5827-SOT-1244

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

18 JUN 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2021-5827-SOT-1244**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de noviembre de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación) y ambiental (ruido y vibraciones), por los trabajos de obra ejecutados en el predio ubicado en Calle Tlacotalpan número 127, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de noviembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se realizaron solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación) y ambiental (ruido y vibraciones), como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

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

1. En materia de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación) y ambiental (ruido y vibraciones)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de terreno). -----

Asimismo, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de investigación es **colindante a dos inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, además de que se encuentra dentro de los polígonos de Área**



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

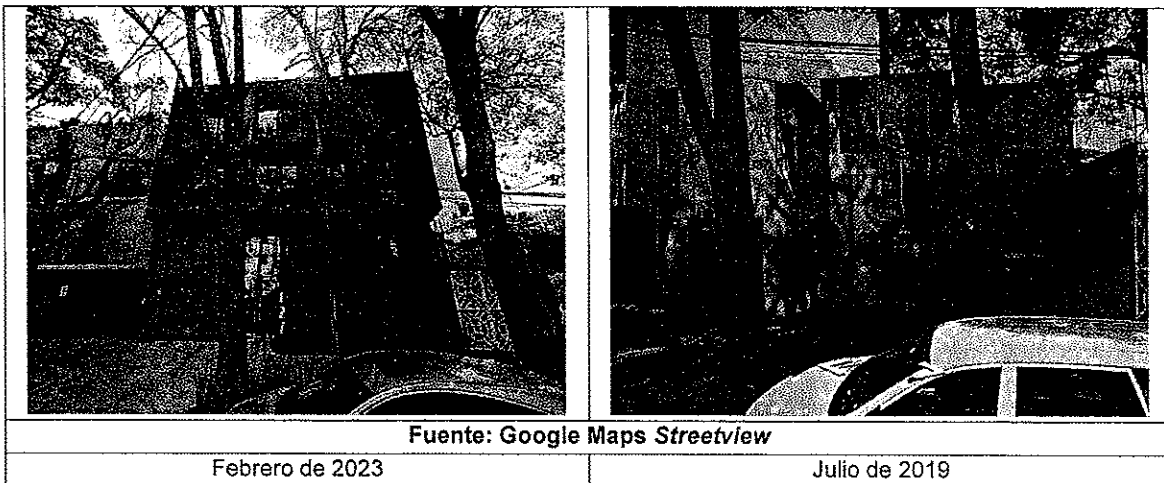
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5827-SOT-1244

de Conservación Patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación), por lo que cualquier intervención requiere de Visto Bueno y Dictamen Técnico u Opinión Técnica emitidos por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados. -----

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, se identificó desde vía pública el desplante de un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura y semisótano en etapa de acabados, al interior se observó la presencia de trabajadores, material y equipo de obra; cabe señalar que **si bien se percibieron emisiones sonoras derivadas de las actividades constructivas, las mismas se trataban únicamente de la acción que produce el corte de metal para cancelería, aunado a que actualmente los trabajos de obra han concluido.** -----

Es importante señalar que de la consulta realizada a la base Cartográfica de Google Maps, en uso de su herramienta Street View, y realizando una comparación de imágenes multitemporales, se desprende que en julio de 2019, en el predio de mérito se desplantaba un inmueble de 2 niveles de altura, siendo que en febrero de 2023 fue reemplazado por un inmueble de 3 niveles y semisótano, con características de uso habitacional:



De lo referido con antelación, se da cuenta que dentro del expediente citado al rubro **no se tiene constancia de incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) toda vez que el inmueble de tres niveles se adecua a la zonificación aplicable, es decir, H/3/20/M**, aunado a que, como ha sido mencionado, actualmente no se realizan trabajos de construcción que generen emisiones sonoras, y por ende **tampoco se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia ambiental (ruido y vibraciones).** -----

Ahora bien, respecto a la materia de construcción (obra nueva), en atención al requerimiento realizado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-4518-2021, una persona que se ostentó como apoderado del propietario del inmueble de mérito presentó escrito en el que se anexan, entre otras, copias simples de las siguientes documentales:-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5827-SOT-1244

- **Constancia de Publicitación Vecinal para Construcciones que requieren Registro de Manifestación Tipo B o C**, autorizada con Cédula de Publicitación Vecinal folio 075/2021 de fecha 26 de agosto de 2021. -----
- **Constancia de Alineamiento y Número oficial** con folio número 0310/2021, expedida el día 06 de abril de 2021. -----
- **Registro de Manifestación de Construcción tipo B** para obra nueva y uso habitacional, con registro número 1/06/061/2021 RCUB-061-2021 de fecha 09 de septiembre de 2021. -----
- **Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos** del proyecto. -----
- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo** con folio número 17724-151CALU20D, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha 14 de abril de 2021. -----
- **Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial** emitido por esa Secretaría con folio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2794/2019 de fecha 30 de septiembre de 2019. -----
- **Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial** emitido por esa Secretaría con folio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1392/2020 de fecha 20 de octubre de 2020. -----

Los datos del proyecto vertidos en las documentales enlistadas con anterioridad se traducen de la siguiente manera: -----

| Documental | Superficie del predio | Área de desplante | Área libre | Superficie Total de construcción | | | Niveles |
|---|-----------------------|-------------------|--------------|----------------------------------|------------|----------|----------|
| Habitacional Plurifamiliar 7 Viviendas | | 80% | 20% | SNB | Semisótano | Total | |
| | | | | m ² | | | |
| Dictamen SEDUVI | 370 | 296 | 74 | 888 | 370 | 1258 | 3 + SS |
| CUZUS | 367.15 | 293.72 | 73.43 | 881.15 | / | / | 3 |
| PLANOS ARQUITECTÓNICOS | 370 | 296 | 74 | 888 | 370 | 1258 | 3 + SS |
| MEMORIA DESCRIPTIVA | 370 | 296 | 74 | 888 | 370 | 1258 | 3 + SS |
| REGISTRO DE MANIFESTACIÓN "C" | 370 | 296 | 74 | 888 | 370 | 1258 | 3 + SS |
| CONSTANCIA PUBLICITACIÓN | 370 | / | / | 888 | 370 | 1258 | 3 + SS |

Por lo anterior, del análisis a las documentales presentadas por el particular, se desprende que existe concordancia entre los datos referidos en cada uno de esos elementos. Es de señalar que, retomando la zonificación aplicable en la que se considera un uso Habitacional, con 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad de una vivienda por cada 50 m² de terreno, **al tratarse de un proyecto de 7 viviendas en un predio con una superficie de 370 m², el mismo se apega a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.**-----

A efecto de mejor proveer, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó mediante oficio AC/DGODU/083/2022 de fecha 11 de enero de 2022 que, derivado de la consulta a la base de datos de la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5827-SOT-1244

Construcción y Desarrollo Urbano adscritas a esa Dirección, se concluyó que para el predio objeto de investigación, se cuenta con la información en materia de construcción enlistada a continuación: -----

- **Constancia de Publicitación Vecinal para Construcciones que requieren Registro de Manifestación Tipo B o C**, autorizada con Cédula de Publicitación Vecinal folio 075/2021 de fecha 26 de agosto de 2021. -----
- **Constancia de Alineamiento y Número oficial** con folio número 0310/2021, expedida el día 06 de abril de 2021. -----
- **Registro de Manifestación de Construcción tipo B** para obra nueva y uso habitacional, con registro número 1/06/061/2021 RCUB-061-2021 de fecha 09 de septiembre de 2021. -----
- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo** con folio número 4443-151CALU21, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha 14 de abril de 2021. -----
- **Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial** emitido por esa Secretaría con folio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1392/2020 de fecha 20 de octubre de 2020. -----

Derivado del análisis a las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se concluye que las actividades de construcción realizadas en el inmueble ubicado en Calle Tlacotalpan número 127, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, **contaron con las autorizaciones en materia de construcción para un proyecto de obra nueva destinado a vivienda, el cual se apega a la normatividad aplicable a la zonificación**, así como con lo autorizado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; no obstante, no contaron con Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar instrumentar la visita de verificación correspondiente, toda vez que el predio que nos ocupa fue objeto de trabajos constructivos sin contar con Visto Bueno emitido por ese Instituto, documentación necesaria ya que el predio de mérito colinda con un inmueble de valor artístico, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos 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 inmueble ubicado en Calle Tlacotalpan número 127, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de terreno), asimismo, es **colindante a dos inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura**, además de que se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5827-SOT-1244

2. De las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se desprende que en el domicilio objeto de denuncia se desplanta un inmueble de 3 niveles y semisótano, el cual se encuentra actualmente habitado. Cabe señalar que, si bien durante el reconocimiento de hechos realizado por persona adscrito a esta Entidad, se percibieron emisiones sonoras derivadas de las actividades constructivas, actualmente los trabajos de obra han concluido. -----
3. El proyecto ejecutado en Calle Tlacotalpan número 127, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc contó con Registro de Manifestación de Construcción **para un proyecto de obra nueva destinado a vivienda, el cual se apega a la normatividad aplicable a la zonificación** así como con lo autorizado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en materia de conservación patrimonial. -----
4. No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar instrumentar la visita de verificación correspondiente, ya que el predio que nos ocupa fue objeto de trabajos constructivos sin contar con Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; documentación necesaria toda vez que el predio de mérito colinda con un inmueble de valor artístico, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE -----

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

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

122/PAOT/AIDR

