



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-3467-SOT-1340

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 JUN 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, 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3467-SOT-1340, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de agosto de 2019, 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 de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y vibraciones) por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Niño Perdido número 78, Colonia Obrera, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 05 de septiembre de 2019. -----

Es importante señalar que, derivado de los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3467-SOT-1340

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de 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, y 85 de su Reglamento. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con la denuncia presentada en fecha 20 de agosto de 2019, los hechos se llevan a cabo en Niño Perdido número 78, Colonia Obrera, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

No obstante, de las constancias que obran en el expediente se encuentra con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2244, de fecha de expedición 26 de enero de 2018, para el predio ubicado en **Eje Central Lázaro Cárdenas (Tramo Niño Perdido) número 78, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc.** -----

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Eje Central Lázaro Cárdenas (Tramo Niño Perdido) número 78, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc.** -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materias de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y vibraciones). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y construcción (demolición), por lo cual se realizará 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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materias de materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva), conservación patrimonial y ambiental (ruido y vibraciones), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y su Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico, la Ley



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3467-SOT-1340

Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México 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 desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial

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

La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran el Programa General de Desarrollo Urbano, **los programas delegacionales de desarrollo urbano**, programas parciales de desarrollo urbano y las normas de ordenación, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II y V de la misma Ley. -----

El artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia, prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, los asentamientos humanos, las actividades los habitantes y las normas de ordenación. Considera asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. -----

El artículo 77 de la Ley en cita, establece que la Administración Pública promoverá y apoyará equitativamente la participación social y privada en los proyectos estratégicos urbanos, entre otros, en



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3467-SOT-1340

los proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos, **habitacionales**, industriales, comerciales, recreativos y turísticos. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 143 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, en el acuerdo por el que se apruebe la constitución del Polígono de Actuación los nuevos lineamientos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos de suelo, densidad de vivienda, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano. -----

Asimismo, el artículo 78 de la misma Ley dispone que para la aplicación de los Programas, se podrán adoptar sistemas de actuación social, privada o por cooperación en polígonos de actuación, los que serán autorizados por la Secretaría, la que los coordinará y establecerá las formas de cooperación para la concertación de acciones. Los acuerdos por los que se aprueben los sistemas de actuación, se inscribirán en el Registro de los Planes y Programas. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes y programas, normas de ordenación y de más instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

Por su parte, el artículo 114 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de enero de 2004, dispone que el establecimiento de sistemas de actuación tendrá por objeto articular la acción de los sectores públicos, social y privado para la realización de proyectos urbanos y obras. Los sistemas de actuación podrán ser privados, sociales y por cooperación, pudiéndose llevar a cabo en un ámbito de aplicación o en un polígono de actuación. La autoridad competente podrá promover estos sistemas de actuación, para cumplir con los objetivos y políticas de los programas. -----

En este sentido, la Secretaría establecerá, a petición de los propietarios, sistemas de actuación por cooperación, en proyectos que generen beneficios directos al entorno urbano. Para tal efecto, podrá celebrar **convenios de concertación** con otras dependencias de la Administración y los propietarios



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3467-SOT-1340

de los inmuebles en los que se definan las obligaciones de los particulares y las acciones de la Administración, así como el destino de las aportaciones y recursos de los participantes, en términos de los que establezca la legislación aplicable, de conformidad con el artículo 117 del Reglamento referido.

Asimismo, el artículo 118 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece lo siguiente: -----

"(...)

Artículo 118. En todo sistema de actuación por cooperación, debe de observarse lo siguiente:

- I. Lograr un beneficio para el desarrollo urbano del Distrito Federal;*
- II. Establecer instrumentos y mecanismos para garantizar la claridad y transparencia en el manejo de los bienes y recursos aportados.*
- III. En los casos en que la aportación de la Administración establezca una permuta de un bien inmueble propio, acatar lo dispuesto en la normatividad aplicable al patrimonio del Gobierno del Distrito Federal;*
- IV. La dirección y la rectoría estarán a cargo de la Administración Pública;*
- V. Los particulares realizarán los trámites para obtener las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes a las obras y proyectos conforme al marco jurídico vigente;*
- VI. La administración Pública brindará las facilidades administrativas para la tramitación de licencias, permisos y autorizaciones, de los particulares participantes;*
- VII. Los bienes, proyectos y obras aportados por los particulares, deben cumplir con las especificaciones técnicas y de calidad, conforme al marco jurídico vigente.*

El jefe de Gobierno deberá autorizar los compromisos que asuma la Administración Pública (...). -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **HO/8/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad "Z": Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa lo definirá). -----

Por otro lado, se localizan en Áreas de Conservación Patrimonial, dentro de la Zona de Monumentos Históricos y es colindante al número 74 de la Calle Eje Central Lázaro Cárdenas (Tramo Niño Perdido), incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y considerado de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3467-SOT-1340

y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que les aplica la Norma de Actuación número 4, cualquier intervención al inmueble requiere del dictamen técnico por 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 y del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron en el predio denunciado diversos cuerpos constructivos de 6 niveles altura y un semisótano en etapa de acabados. -----

Al respecto, de las documentales proporcionadas a efecto de acreditar la legalidad de la obra por quien se ostentó como apoderado legal de la propietaria del predio investigado, se encuentran los siguientes documentales: -----

- Oficio 3206-C/2080, de fecha 13 de diciembre de 2018, emitido por el entonces Instituto Nacional de Bellas Artes. -----
- Autorización número 034/17, de fecha 23 de enero de 2017, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----
- Autorización número 039/18, de fecha 31 de enero de 2018, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----
- Autorización número 069/17, de fecha 20 de febrero de 2017, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----
- Autorización número 040/18, de fecha 31 de enero de 2018, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----
- Oficio de fecha 29 de noviembre de 2016, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----
- Oficio de fecha 26 de febrero de 2018, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 16736-151LOED18, de fecha de expedición 27 de marzo de 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0087/2017, de fecha 11 de enero de 2017, emitido por la emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1231/2017, de fecha 02 de mayo de 2017, emitido por la emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3467-SOT-1340

- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1696/2017, de fecha 30 de abril de 2018, emitido por la emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Respecto de la materia de conservación patrimonial.

Al respecto, a afecto de corroborar la emisión de las documentales antes referida a solicitud de esta Unidad Administrativa, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que emitió los siguientes oficios: -----

- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0087/2017, de fecha 11 de enero de 2017, que contiene el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente la demolición total de una superficie de 3,374.88 m² en dos niveles. -----
- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1231/2017, de fecha 02 de mayo de 2017, que contiene el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para 359 viviendas en 7 edificios de 6 niveles (semisótano, P.B. + 5 niveles) con una altura de 16.66 metros al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 17, 729.126 m² y bajo nivel de banquetta de 3,325.814 m², proporcionando 144 cajones de estacionamiento. -----
- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1696/2018, de fecha 30 de abril de 2018, que contiene opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1231/2017, de fecha 02 de mayo de 2017, que contiene el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para 359 viviendas en 7 edificios de 6 niveles (semisótano, P.B. + 5 niveles) con una altura de 16.66 metros al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 17, 729.126 m² y bajo nivel de banquetta de 3,325.814 m², proporcionando 144 cajones de estacionamiento. -----

Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que cuenta con el oficio 3206-C/2080, de fecha 13 de diciembre de 2018, que contiene la recomendación técnica para intervenciones mayores pretendidas en el predio que motiva este oficio: se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizado así las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con la construcción ubicada en Eje Central Lázaro Cárdenas número 74 en la colonia Centro, ya que la preservación y resguardo de la integridad estructural y arquitectónica de este tipo de inmuebles. Lo anterior, queda condicionado a la



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3467-SOT-1340

autorización de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, instancia federal competente en materia de zonas de monumentos históricos.

Por lo que, a solicitud de esta Unidad Administrativa, el Instituto Nacional de Antropología e Historia informó que el inmueble investigado no se encuentra catalogado en virtud de que no está considerado monumento histórico, no es colindante a monumento histórico, sin embargo se localiza dentro del Polígono de protección de la Zona de Monumentos Históricos denominada "Centro Histórico de la Ciudad de México" publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de abril de 1980, asimismo emitió lo siguiente: -----

- Autorización número 034/17 de fecha 23 de enero de 2017, que ampara los trabajos de obra mayo consistentes, en la liberación total de la construcción contemporánea existente sin valor histórico alguno, elaborada a base de muros de tabique con elementos estructurales de concreto armado, columnas de acero estructural, techumbres de lámina y losas de concreto armado, con un total de superficie 3,374.88 m2. -----
- Autorización número 069/17 de fecha 20 de febrero de 2017, que ampara los trabajos de obra mayor consistentes: en la construcción de un conjunto habitacional para 359 viviendas con una superficie total de construcción de 21,054.940 m2, el cual consta de 7 condominios conformados por 8 edificios de 6 niveles cada uno y un semisótano y una altura de 17.45 m. -----
- Autorización número 512/17 de fecha 9 de noviembre del 2017, que ampara los trabajos de obra mayor consistentes: remediación de suelo mediante la realización de excavaciones y relleno con material nuevo en el terreno por la presencia de elementos contaminantes según normas de la SEMARNAT. -----
- Autorización número 039/18 de fecha 31 de enero del 2018, prórroga de la Autorización 034/17 de fecha 23 de enero de 2017. -----
- Autorización 040/18 de fecha 13 de enero de 2018, prórroga de la Autorización número 069/17 de fecha 20 de febrero de 2017. -----

Por lo anterior, se advierte que los trabajos de intervención (demolición y obra nueva) cuentan con dictamen técnico por parte 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 e Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3467-SOT-1340

Respecto a la materia de zonificación y del Sistema de Actuación por Cooperación para la renovación
"Distrito San Pablo". -----

Es importante señalar que además de que el predio denunciado le aplica la zonificación HO/8/20/Z (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad "Z": Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa lo definirá), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, el mismo se ubica dentro de la poligonal de aplicación del Sistema de Actuación por Cooperación para la renovación de la zona denominada "Distrito San Pablo". -----

Al respecto, el 31 de octubre de 2016, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el "*Acuerdo por el que se constituye el Sistema de Actuación por Cooperación para la renovación de la zona denominada Distrito San Pablo, en la Delegación Cuauhtémoc*", emitido por el Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuyo objeto es articular la acción de los sectores público, social y privado para la ejecución de proyectos, obras y acciones tendientes a la renovación urbana del ámbito de aplicación del "SAC Distrito San Pablo", para lo cual se desarrollaran y ejecutaran proyectos estratégicos urbanos de infraestructura, equipamiento, espacio público, patrimonio histórico, artístico y cultural, paisaje urbano, prestación de servicios públicos, movilidad no motorizada, transporte público, así como proyectos de rehabilitación, ampliación y reciclamiento y rehabilitación de vivienda, comercio, equipamiento, oficinas, servicios y espacios recreativos. -----

El numeral tercero del citado Acuerdo establece que "(...) El "**SAC Distrito San Pablo**" deberá cumplir con lo dispuesto en el Artículo Décimo del "*Acuerdo por el que se dan a conocer los Lineamientos para la Constitución del Sistema de Actuación por Cooperación para la renovación de la zona denominada Distrito San Pablo de la Delegación Cuauhtémoc*", con lo cual se autoriza la participación de la Administración Pública de la Ciudad de México en este Sistema, emitido por el Jefe de Gobierno de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 21 de abril de 2016 (...)". -----

Dentro de los lineamientos referidos, que tienen el carácter de generales, se encuentran: -----

"(...)

- Los particulares que se adhieran al "**SAC Distrito San Pablo**", podrán acceder a una Bolsa de Usos de Suelo e Intensidad de Construcción sujetándose a la obligación de efectuar las aportaciones



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3467-SOT-1340

correspondientes que serán administradas por el fideicomiso privado que para esos efectos establezca la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

- *Proponer y gestionar mecanismos de colaboración e inversión público- privado, orientados a la recuperación del patrimonio urbano y cultural, con especial énfasis en los monumentos afectos al patrimonio que estén catalogados por el INAH, INBA y/o la SEDUVI.*
- *Las aportaciones al Fideicomiso privado que realicen los particulares que se adhieran al “**SAC Distrito San Pablo**” con base en el Modelo de Tasación que contempla el pago sustitutivo de medidas de integración y mitigación urbana indispensable para el adecuado desarrollo del polígono “**SAC Distrito San Pablo**”, se destinarán para el mejoramiento integral del entorno urbano y se aportarán equitativamente para los requerimientos y costos totales de infraestructura, pavimentaciones, espacios públicos y obras adicionales en beneficio de todo el “**SAC Distrito San Pablo**”.*
- *En el “**SAC Distrito San Pablo**” se autorizará en los términos de las disposiciones jurídicas vigentes en la materia, la modalidad del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo”.*

(...)

Bajo estos lineamientos, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México autorizó que el desarrollador se adhiera al Sistema mediante el Convenio de Concertación celebrado con dicha Secretaría el 16 de noviembre de 2018, para construir 17, 729.126 m² destinado a vivienda. -----

Por lo que dicha Secretaría, remitió copia del Certificado único de Zonificación de Uso del suelo folio 16736-151LOED18, de fecha 27 de marzo de 2018, el cual contiene el “**CONVENIO DE CONCERTACIÓN QUE PARA ACREDITAR LA INTEGRACIÓN AL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN PARA LA RENOVACIÓN DE LA ZONA DENOMINADA DISTRITO SAN PABLO**”. -----

En conclusión, los trabajos de intervención (demolición y obra nueva) cuentan con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, por parte 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 y el Instituto Nacional de Antropología e Historia; y el proyecto ejecutado se adhirió al Sistema de Actuación por Cooperación “**SAC Distrito San Pablo**” mediante convenio de concertación, en tanto con Certificado único de Zonificación de Uso del suelo folio 16736-151LOED18, de fecha 27 de marzo de 2018, que lo contiene para la construcción de viviendas en 7, 729.126 m². -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3467-SOT-1340

2. En materia de construcción (demolición y obra nueva)

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

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º en su primer y segundo párrafo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Adicionalmente, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México y su Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

En este sentido, el artículo 61 del citado Reglamento dispone que, para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial. -----

Por otro lado, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, establecen que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el propietario o poseedor, conjuntamente el Director Responsable de Obra, 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 -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3467-SOT-1340

aplicables, anexando los documentos que se señalan para cada modalidad de manifestación de construcción. -----

Al respecto, el artículo 51 fracción III de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "C" corresponde a construcciones para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5000 m² o hasta 10, 000 m² con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental. -----

Por su parte el artículo 76 en relación con el artículo 2 del Reglamento de Construcciones dispone que las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

En la presente investigación, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron varios cuerpos constructivos de 6 niveles de altura y un semisótano en etapa de acabados, así mismo se advirtió la excavación del área libre, el habilitado de varillas en la losa del semisótano para un primer nivel, así también se observó que la separación a colindancias era por paneles de madera y una malla sombra, sobre los portones de acceso solo exhibía Licencia de Construcción Especial. -----

Por su parte, quien se ostentó como apoderado legal de la propietaria del predio investigado, mediante escrito de fecha 15 de octubre de 2019, realizó diversas manifestaciones y remitió copia de lo siguiente:

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial 2244, de fecha de expedición 26 de enero de 2018. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" número 1/06/089/2018 RCUC-008-018, con vigencia del 13 de junio de 2018 al 13 de junio de 2021, para la construcción 359 viviendas en 6 niveles con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueteta 17,729.16 m², superficie máxima de construcción bajo nivel de construcción 3,325.814 m², área libre: 2,053.531 m², superficie de desplante 2,929.799 m². -----
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 16736-LOED18, de fecha de expedición 27 de marzo de 2018. -----
- 13 planos del proyecto arquitectónico plantas, cortes y fachadas. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3467-SOT-1340

- 2 planos del proyecto de protección a colindancias. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que el predio investigado cuenta con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición número 6/06/019/2019 con vigencia del 29 de enero de 2019 al 29 de abril de 2019 y Prorroga de la Licencia de Construcción Especial número 6/06/019/2019, con vigencia del 29 de enero de 2019 al 13 de mayo de 2019. -----

Asimismo, se permitió a personal adscrito a esta Subprocuraduría, la consulta del expediente formado del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" 06/089/2018 RCUC-008-018, vigencia 13 de junio de 2018 al 13 de junio de 2021. -----

Del análisis realizado a las documentales referentes al Registro de Manifestación de Construcción 06/089/2018 RCUC-008-018, se desprende la siguiente tabla de superficies: -----

Documento	Superficie del predio m²	Área libre m²	Superficie de desplante m²	Superficie máxima de construcción m²	Superficie máxima de construcción SNB m²	Superficie máxima de construcción BNB m²	viviendas	Niveles
PDDU-CUAUHTÉMOC	4,983.330	991.40	3,986.64	-----	31,893.312	-----	-----	8
CUZUS folio 16736-LOED18, de fecha de expedición 27 de marzo de 2018	-----	-----	-----	-----	17,729.126	-----	-----	
RMC Tipo C folio 06/089/2018 RCUC-008-018	4,983.330	2,053.531	2,929.299	-----	17,729.126	3,325.814	359	6
Memoria Descriptiva y Planos del proyecto arquitectónico	4,983.330	2,053.531	2,929.299	-----	17,729.126	3,325.814	359	6



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3467-SOT-1340

De lo anterior se advierte que el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción, no rebasa la superficie máxima de construcción establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y se adecua a lo autorizado en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo emitido con base en el convenio de concertación para la integración al Sistema de Actuación por Cooperación "Distrito San Pablo". -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) en el predio investigado, por cuanto hace a que cuente con Registro de Manifestación de Construcción vigente. Al respecto, dicha Dirección informó que con fecha 05 de diciembre de 2019, realizó visita de verificación con numero AC/DGG/SVR/OVO/1373/2019. -----

En el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observaron dos cuerpos constructivos de 6 niveles cada uno, los cuales se encuentran terminados a base de muros y losas de concreto armado, durante la diligencia no se constaron actividades de construcción ni trabajadores, es de señalar que el inmueble se encuentra habitado. -----

J En conclusión, el proyecto que se ejecutó en el predio objeto investigado conto con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" 06/089/2018 RCUC-008-018, el cual no rebasa la superficie máxima de construcción establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación administrativo instaurado y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

Y Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc informar si cuenta con Autorización de Uso y Ocupación y si previo a haberla otorgado, constató que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "C" 06/089/2018 RCUC-008-018, de conformidad con el artículo 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y en caso de haber autorizado diferencias en la obra ejecutada respecto al proyecto registrado debe cumplir con lo establecido en el artículo 70 fracción II, del Reglamento en cita. -----

3. En materia ambiental (ruido y vibraciones)



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3467-SOT-1340

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se percibió la emisión de ruido derivadas de las actividades de construcción que se realizaron en el predio investigado, no se percibieron vibraciones. -----

En relación con lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un Estudio de Emisiones Sonoras de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, en fecha 16 de octubre de 2019, obteniendo como resultado que las actividades de construcción que se realizan en el predio investigado, constituyen una "fuente emisora" que en las condiciones de operación durante la visita en que se practicaron las mediciones acústicas, genera un nivel de fuente emisora de 55.38 dB(A), que no excede el límite máximo permisible de los 63 dB(A) en el punto de denuncia para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido por la Norma Ambiental referida. -

En conclusión, si bien las actividades constatadas generaron emisiones sonoras, las mismas no exceden los límites permitidos por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial 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 **Eje Central Lázaro Cárdenas (Tramo Niño Perdido) número 78, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc**, le corresponde la zonificación **HO/8/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad "Z": Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa lo definirá), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Adicionalmente, se localizan en Áreas de Conservación Patrimonial, dentro de la Zona de Monumentos Históricos y es colindante al número 74 de la Calle Eje Central Lázaro Cárdenas (Tramo Niño Perdido), incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y considerado de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que les aplica la Norma de Actuación número 4, cualquier intervención al inmueble requiere del dictamen técnico



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3467-SOT-1340

por 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 y del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron en predio denunciado diversos cuerpos constructivos de 6 niveles altura y un semisótano en etapa de acabados. En el último reconocimiento de hechos se constató que los inmuebles se encuentran terminados y habitados. -----
3. Los trabajos de intervención (demolición y obra nueva) cuentan con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, por parte 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 y el Instituto Nacional de Antropología e Historia; y el proyecto ejecutado se adhirió al Sistema de Actuación por Cooperación "Distrito San Pablo" mediante convenio de concertación, en tanto con Certificado único de Zonificación de Uso del suelo folio 16736-151LOED18, de fecha 27 de marzo de 2018, que lo contiene para la construcción de viviendas en 7, 729.126 m². -----
4. El proyecto que se ejecutó en el predio objeto investigado conto con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" 06/089/2018 RCUC-008-018, el cual no rebasa la superficie máxima de construcción establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc -----
5. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación administrativo instaurado y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc informar si cuenta con Autorización de Uso y Ocupación y si previo a haberla otorgado, constató que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "C" 06/089/2018 RCUC-008-018, de conformidad con el artículo 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y en caso de haber autorizado diferencias en la obra ejecutada respecto al proyecto registrado debe cumplir con lo establecido en el artículo 70 fracción II, del Reglamento en cita. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3467-SOT-1340

7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la emisión de ruido derivado de las actividades constructivas, sin embargo, no se percibieron vibraciones. -----
8. Las actividades constatadas generaron emisiones sonoras, las mismas no exceden los límites permitidos por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

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 las personas denunciantes, 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/HJG

