



Expediente: PAOT-2019-3526-SOT-1363

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 06 DIC 2019

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2 y 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3526-SOT-1363, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 27 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 (demolición) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Altata número 28, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de septiembre de 2019.-----

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



Expediente: PAOT-2019-3526-SOT-1363

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (demolición), conservación patrimonial y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Hipódromo contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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

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

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/24m/20** (Habitacional, 24 metros máximos de altura y 20% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Hipódromo contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Asimismo, se encuentra dentro de áreas de Conservación Patrimonial y es afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere dictamen técnico 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 constató un inmueble preexistente de cuatro niveles de altura, al interior se observaron trabajadores y muros sin acabados, sin observar letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. -----

Al respecto, mediante escrito una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, realizó diversas manifestaciones, dentro de las cuales informa que el predio se encuentra en proceso de trabajos de remodelación y condicionamiento los cuales se encuentran dentro de los



Expediente: PAOT-2019-3526-SOT-1363

supuestos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones, el cual sirve para realizar obras menores que no requieren de manifestación de construcción, proporcionando entre otros, copia simple de la solicitud para Dictamen Técnico para intervenciones para la Manifestación de Construcción tipo A y las obras que no requieren Manifestación de Construcción, ni Licencia de Construcción Especial o su Revalidación en Inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano para la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informar si emitió dictamen técnico para realizar actividades de construcción en el inmueble de interés. -----

Al respecto, mediante oficio dicha Secretaría informó que el inmueble de referencia se encuentra en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, considerado de valor urbano arquitectónico por parte de esa Secretaría, con nivel de protección 3, y que cuenta con oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2768/2019 de fecha 23 de septiembre de 2019, donde emitió "(...) *dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a los trabajos de obra menor en el inmueble mencionado, consistentes en: sustitución de pisos en baños, recámaras, sala, comedor, cocina, patio y bodegas, sustitución de aplanados deteriorados por humedad, aplicación de yeso, pasta y pintura en muros, sustitución de muebles sanitarios y acabados en baño, sustitución de ventanas de herrería por aluminio, sustitución de acabados en fachada, impermeabilización, sustitución de instalaciones hidráulica, sanitaria y eléctrica, sustitución de muebles de madera en closets y puertas, sin afectar elementos estructurales ni modificar el diseño arquitectónico original del inmueble de referencia, de acuerdo a la memoria descriptiva presentada (...)*". -----

Por otra parte, el encargado de la obra permitió el acceso al inmueble a personal adscrito a esta Subprocuraduría a efecto de corroborar las actividades que se realizan al interior, diligencia de la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada de la que se desprende que se observó un inmueble preexistente de cuatro niveles de altura, en donde en la parte posterior de su azotea se observó una parte sin pretil y un espacio delimitado por tabiques, semidemolido, al interior del inmueble se observaron muros de tabique con malla electrosoldada y aplanado reciente, así como la apertura y cierre de vanos, ranuras de instalaciones, materiales de construcción, el retiro de acabados de los muros, pisos y losas, y el retiro de 15 centímetros de relleno de concreto en el piso, así como, una abertura en una de las losas y el aplanado de muros, mezcla de concreto y martilleo. -----



Expediente: PAOT-2019-3526-SOT-1363

Es decir, los trabajos de apertura y cierre de vanos, no se adecuan a lo autorizado en el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Derivado de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento a la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación patrimonial, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, sin que a la emisión de la presente se haya informado sobre la realización de las acciones solicitadas. -----

Por cuanto hace a la materia de construcción, se solicitó a la Alcaldía Cuauhtémoc informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de interés. -----

Al respecto, dicha Alcaldía informó que únicamente cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, ingresada en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, con folio número 4352/2019, de fecha 22 de octubre de 2019. -----

No obstante, se solicitó a la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutar visita de verificación en materia de Construcción por los trabajos que se realizan al interior del predio, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Al respecto, mediante oficio dicha Alcaldía informó que ejecutó Orden de Verificación en materia de construcción número AC/DGG/SVR/OVO/998/2019, el día 28 de octubre de 2019, la cual se encuentra en substanciación. -----

En conclusión, los trabajos de construcción consistente en apertura y cierre de vanos, no cuentan con Dictamen Técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo la Norma de Ordenación Número 4 de Áreas de Actuación y el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación patrimonial, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables. -----



Expediente: PAOT-2019-3526-SOT-1363

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación en materia de construcción, número SVR/JUDVO/074/2019, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

2.- En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se percibieron emisiones sonoras relacionadas a martilleo en muros para la colocación de malla electrosoldada. -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó estudio de emisiones sonoras, en el cual se concluyó que el Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) obtenido de 70.23 dB(A) exceden los límites máximos permisibles de 63 dB (A) en el punto de denuncia en el horario de 6:00 a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

En razón de lo anterior, y mediante la promoción del cumplimiento voluntario a la normatividad, durante los diversos reconocimientos de hechos se procedió a hablar con el encargado de la obra para que realizara algunas medidas de mitigación con respecto al ruido generado, como cubrir los vanos, lo cual dijo que implementaría. -----

Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Altata número 28, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/24m/20** (Habitacional, 24 metros máximos de altura y 20% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Hipódromo contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----



Expediente: PAOT-2019-3526-SOT-1363

Asimismo, se encuentra dentro de áreas de Conservación Patrimonial y es afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de cuatro niveles de altura, al interior del inmueble se observaron muros de tabique con malla electrosoldada y aplanado reciente, así como la apertura y cierre de vanos, ranuras de instalaciones, materiales de construcción, el retiro de acabados de los muros, pisos y losas, y el retiro de 15 centímetros de relleno de concreto en el piso, así como, una abertura en una de las losas y el aplanado de muros, mezcla de concreto y martilleo, sin observar letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial. -----
3. Los trabajos de construcción consistente en apertura y cierre de vanos, no cuentan con Dictamen Técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo la Norma de Ordenación Número 4 de Áreas de Actuación y el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación patrimonial, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación en materia de construcción, número SVR/JUDVO/074/2019, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
6. Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó estudio de emisiones sonoras, en el cual se concluyó que el Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) obtenido de 70.23 dB(A) exceden los límites máximos permisibles de 63 dB (A) en el punto de denuncia en el horario de 6:00 a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 y mediante la promoción del cumplimiento



Expediente: PAOT-2019-3526-SOT-1363

voluntario a la normatividad, durante los diversos reconocimientos de hechos se procedió a hablar con el encargado de la obra para que realizara algunas medidas de mitigación con respecto al ruido generado, como cubrir los vanos, lo cual dijo que implementaría, sin embargo, el ruido siguió presentándose. -----

7. Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente instrumentar las acciones de inspección y vigilancia respecto al ruido generado por las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calle Altata número 28, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

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, así como a la Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/BARS

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx - T. 5263 0780 ext 13400