



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 AGO 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 Bis 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción III y VI, 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 los expedientes con números PAOT-2021-5252-SOT-1131 y acumulado PAOT-2022-478-SOT-97, relacionados con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de octubre de 2021, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción, ambiental (ruido y vibraciones) y protección civil por los trabajos que se realizan en Calle Durango número 74, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 27 de octubre de 2021.

Con fecha 19 de enero de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva) y protección civil (riesgo) por los trabajos que se realizan en Calle Durango número 74, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 01 de febrero de 2022.

Para la atención de las denuncias presentadas en esta Subprocuraduría, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI y VII, 15 Bis 4 fracción II, III y V, 18, 25 fracciones I, IV y VIII, 25 Bis párrafo tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como los artículos 59, 85 fracción II, IV y X de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En los presentes expedientes, se realizó la investigación por presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva), ambiental (ruido y vibraciones) y protección civil (riesgo), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (demolición y obra nueva), ambiental (ruido y vibraciones) y protección civil (riesgo), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de vigente para Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas vigentes 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 desarrollo urbano (conservación patrimonial).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Durango número 74, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 Niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, el predio investigado **se localiza en Área de Conservación Patrimonial**, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Actuación número 4, **inmueble colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico**; por lo que cualquier intervención requiere de **dictamen técnico** emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y visto bueno por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que acredite los trabajos realizados. -----

Al respecto, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio con un frente de 16 metros delimitado perimetralmente con tapias metálicas, al interior se observó una excavación a 3 metros de profundidad aproximadamente y el desplante de **una obra nueva en etapa de cimentación**, así como también **vestigios y residuos sólidos productos de una demolición**, también se observaron diversos trabajadores realizando actividades consistentes en la habilitación de armados de varillas para elementos estructurales; sobre los tapias se observó un letrero en el que se lee "Registro de Manifestación de Construcción 1/06/025/2021-RCUB-025-2021, con vigencia al 09 de junio de 2024. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó mediante oficio número 2077-C/2001 de fecha 102 de noviembre de 2021 que para el predio de mérito únicamente emitió **recomendación técnica** para las intervenciones mayores consistentes en el **proyecto de obra nueva** de una edificación para **15 viviendas en 4 niveles de altura más un sótano**, con una altura total de 16.20 metros al nivel de piso terminado de la azotea. -----

Además, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2491/2021 de fecha 19 de noviembre de 2021, que en fecha 19 de marzo de 2020, mediante oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0781/2020 emitió dictamen técnico favorable en **materia de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva** de una edificación para **15 viviendas en 4 niveles de altura más un sótano**, con una altura total de 16.20 metros al nivel de piso terminado de la azotea. -----

Es de señalar que el visto bueno y el dictamen técnico mencionados anteriormente **no advierten respecto a trabajos de demolición** en el predio de interés, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y de ser el caso imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan, toda vez que de las constancia que obran en el expediente al rubro citado **se da cuenta la inexistencia de antecedentes documentales que amparen la demolición ejecutada**, así como también enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

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

Como se mencionó anteriormente, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio objeto de investigación, se constataron trabajos de demolición y excavación, asimismo durante el último reconocimiento de hechos realizado, se constató un cuerpo constructivo a un nivel de altura sobre el cual se realiza la preparación del desplante de un nivel adicional a base de castillos de concreto armado y muros divisorios de tabique rojo recocido; en razón de lo mencionado, a solicitud de esta Entidad, quien se ostentó como apoderado legal y copropietario del predio en cuestión, presentó como medios probatorios, entre otros, copia de las siguientes documentales: -----

1. Constancia de Publicitación Vecinal 028/2021 de fecha 20 de abril de 2021, con número de oficio DGODU/0640/2021. -----



2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con fecha de expedición 10 de marzo de 2020 y folio 0274. -----
3. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B **1/06/025/2021-RCUB-025-2021** de fecha 09 de junio de 2021, para el proyecto de obra nueva de 15 viviendas desarrolladas en 4 niveles más un sótano. -----
4. Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitido mediante oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0781/2020 de fecha 19 de marzo de 2020, para el **proyecto de obra nueva** de una edificación para **15 viviendas en 4 niveles de altura más un sótano**, con una altura total de 16.20 metros al nivel de piso terminado de la azotea. -----
5. **Recomendación técnica** para las intervenciones mayores consistentes en el **proyecto de obra nueva** de una edificación para **15 viviendas en 4 niveles de altura más un sótano**, con una altura total de 16.20 metros al nivel de piso terminado de la azotea por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante oficio número 1451-C/1250 de fecha 30 de noviembre de 2021. -----
6. Licencia de Construcción Especial en la modalidad de Demolición número 6/06/080/2019 de fecha 29 de mayo de 2019, para la demolición total de un inmueble desarrollado en dos niveles, con una superficie de 1,514 m² por medios manuales. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio AC/DGODU/0618/2021 de fecha 03 de diciembre de 2021, corroboró la existencia de los documentos marcados con los números 2, 3, 4, 5, 6, y 7 del párrafo anterior e informó sobre la existencia de lo siguiente: -----

1. Aviso de Terminación de Obra con **folio 001740/2019** de fecha 27 de agosto de 2019. -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 14107-151CAJO21D expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha 19 de marzo de 2021. -----
3. Visto Bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia Instituto Nacional de Antropología e Historia mediante oficio /401.3S.1-2019/1223 de fecha 08 de abril de 2019. -----

En conclusión, el proyecto arquitectónico que se ejecuta en el predio objeto de denuncia corresponde a lo registrado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B tramitado ante la Alcaldía Cuauhtémoc, no obstante, a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General de Obra y Desarrollo Urbano de la Alcaldía en comento, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B antes mencionado, corresponda con lo ejecutado en el sitio, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

3.- En materia ambiental (ruido y vibraciones).

Al respecto, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de diciembre de 2014, establece que los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, por lo que establece que en el punto de referencia NFEC, los decibeles en el horario de 06:00 a 20:00 horas serán de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A), no obstante, es importante señalar que todas las disposiciones a las que refiere la presente Norma, solo son aplicables para fuentes fijas. -----

Ahora bien, es importante señalar que durante los reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, si bien se constataron actividades de construcción, para dichas actividades era empleada herramienta manual y no se percibieron emisiones sonoras por lo que no fue posible realizar la medición correspondiente, además, quien se ostentó como encargado de la obra, manifestó que las emisiones sonoras



fueron generadas por los trabajos de demolición y excavación, no obstante dichas emisiones cesaron en cuanto dichos trabajos finalizaron. -----

4.- En materia de protección civil (riesgo).

De las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se cuenta con una opinión técnica y anexos fotográficos en los que se observan diversas afectaciones en acabados y en elementos estructurales de los inmuebles colindantes. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, emitió la Opinión de Riesgo en materia de Protección Civil mediante oficio DGSCyPC/DPC/JUDTPC/343/2022 de fecha 08 de marzo de 2022, en la cual, después de estudiar las condiciones que presenta el predio objeto de denuncia y los inmuebles colindantes, se concluye que el inmueble ubicado en Calle Durango número 80, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, presenta fracturas en muros colindantes con el predio de interés, en el que al momento de la visita de esa Dirección se realizaban trabajos de demolición y excavación, también fueron percibidos asentamientos diferenciales en dirección al mismo, la cual pone en riesgo la estabilidad del inmueble. También fueron resanadas algunas grietas, sin embargo se volvieron a abrir y dichos trabajos continúan ejecutándose, finalmente en la Opinión en comento se catalogó al inmueble ubicado en Calle Durango número 80 de riesgo alto por las razones vertidas anteriormente, en tanto no se realicen las medidas de mitigación correspondientes, en las que se recomienda la intervención de un D.R.O. para la valoración del inmueble en comento y atender conforme lo establecido en los artículos 179 y 231 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. En razón de lo mencionado, la Dirección de Protección Civil en comento, solicito a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de su misma Alcaldía, ejecutar visita de verificación administrativa por los trabajos que se llevan a cabo en el predio denunciado. -----

A mayor abundamiento, el artículo 179 de Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que los propietarios o poseedores de las edificaciones que presenten daños deberán obtener el dictamen técnico de estabilidad o de seguridad estructural elaborado por un Corresponsable en Seguridad Estructural, así como un informe del estado actual de las instalaciones por parte del Corresponsable respectivo. Si se demuestra que los daños no afectan la estabilidad y buen funcionamiento de las instalaciones de la edificación en su conjunto o de una parte significativa de la misma puede dejarse en su situación actual, o bien solo repararse o reforzarse localmente. De lo contrario, el propietario o poseedor de la edificación está obligado a llevar a cabo las obras de refuerzo y renovación de las instalaciones que se especifiquen en el proyecto respectivo, según lo que se establece en el artículo siguiente. En caso de que los daños en la edificación hayan sido generados por la construcción de una obra colindante y así lo indique el dictamen técnico de estabilidad o de seguridad estructural, el propietario o poseedor o constructor de la obra colindante estará obligado a reparar los daños. -----

Por su parte, el artículo 231 del Reglamento mencionado anteriormente, establece que los propietarios o poseedores de las edificaciones y predios tienen la obligación de conservarlos en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, y evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos, fugas, de no rebasar las demandas de consumo del diseño autorizado en las instalaciones. -----

En razón de lo antes expuesto, a solicitud de esta Subprocuraduría y de la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, la Dirección General de Gobierno de la misma Alcaldía informó mediante oficio AC/DGG/SVR/JUDVO/846/2022 de fecha 30 de mayo de 2022, que ejecutó la orden de visita de verificación AC/DGG/SVR/OVO/035/2022 en fecha 24 de enero de 2022 y mediante oficio AC/DGG/SVR/JUDVO/288/2022 se turnó copia de la orden y el acta a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de esa misma Alcaldía para el seguimiento del procedimiento administrativo correspondiente. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, resolver el procedimiento referido en el párrafo anterior, y ejecutar dentro del mismo las medidas de mitigación establecidas en la Opinión de Riesgo contenida en el oficio DGSCyPC/DPC/JUDTPC/343/2022, a efecto de evitar daños



irreparables hacia las personas y sus bienes, así como enviar el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría. -----

Adicionalmente, corresponde al Instituto de Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, realizar una revisión en Seguridad Estructural de Obras Nuevas o en Proceso de Construcción respecto del inmueble ubicado en Calle Durango 74, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc y sus colindancias, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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 investigado le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 Niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre), además, es sujeto de aplicación de la Norma de Actuación número 4, **inmueble colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico**; por lo que cualquier intervención requiere de **dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y visto bueno por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura**, que acredite los trabajos realizados. -----
2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constataron trabajos de demolición y excavación y durante el último reconocimiento de hechos, se constató un cuerpo constructivo a un nivel de altura sobre el cual se realiza la preparación del desplante de un nivel adicional a base de castillos de concreto armado y muros divisorios de tabique rojo recocido, también se observó un letrero en el que se lee "Registro de Manifestación de Construcción 1/06/025/2021-RCUB-025-2021, con vigencia al 09 de junio de 2024. -----
3. La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura **emitió recomendación técnica** para las intervenciones mayores consistentes en el **proyecto de obra nueva** de una edificación para **15 viviendas en 4 niveles de altura más un sótano**. -----
4. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial para el **proyecto de obra nueva** de una edificación para **15 viviendas en 4 niveles de altura más un sótano**. -----
5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) por los trabajos de demolición que se realizaron en el predio denunciado, y de ser el caso imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan, toda vez que de las constancias que obran en el expediente al rubro citado **se da cuenta la inexistencia de antecedentes documentales que amparen dicha demolición** y enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----
6. El proyecto arquitectónico que se ejecuta en el predio de mérito corresponde a lo registrado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B tramitado ante la Alcaldía Cuauhtémoc, no obstante a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General de Obra y Desarrollo Urbano de la Alcaldía en comento al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B antes mencionado, corresponda con lo ejecutado en el sitio, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



7. Por lo que respecta a la materia ambiental (ruido), durante los reconocimiento de hechos, no se percibieron emisiones sonoras por lo que no fue posible realizar la medición correspondiente, además, quien se ostentó como encargado de la obra, manifestó que las emisiones sonoras fueron generadas por los trabajos de demolición y excavación, no obstante dichas emisiones cesaron en cuanto dichos trabajos finalizaron. -----
8. De acuerdo con la Opinión de Riesgo en materia de Protección Civil emitida por la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, el inmueble ubicado en Calle Durango número 80, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc **se cataloga de riesgo alto** y se recomienda la intervención de un D.R.O. para la valoración del inmueble en commento y **atender conforme lo establecido en los artículos 179 y 231** del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, resolver el procedimiento derivado de la orden de verificación AC/DGG/SVR/OVO/035/2022 ejecutada en fecha 24 de enero de 2022, e implementar dentro del mismo procedimiento las medidas de mitigación establecidas en la Opinión de Riesgo del oficio DGSCyPC/DPC/JUDTPC/343/2022, a efecto de evitar daños irreparables hacia las personas y sus bienes, así como enviar el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría. -----
10. Corresponde al Instituto de Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, realizar una revisión en Seguridad Estructural de Obras Nuevas o en Proceso de Construcción respecto del inmueble ubicado en Calle Durango 74, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc y sus colindancias, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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

----- R E S U E L V E -----

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 Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto de Seguridad de las Construcciones 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RAGT/LDCM

Medellín 202, 5to piso, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 13321

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS