



Expediente: PAOT-2021-4344-SOT-942
y acumulados

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 AGO 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 Bis 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 Bis 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-4344-SOT-942 y acumulados PAOT-2021-4345-SOT-943, PAOT-2021-4346-SOT-944, PAOT-2021-4364-SOT-946, PAOT-2021-4375-SOT-948, PAOT-2021-4704-SOT-1011, PAOT-2022-389-SOT-79, PAOT-2022-2440-SOT-616 y PAOT-2022-3226-SOT-855, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 2, 3 y 14 de septiembre de 2021, así como 13 de enero, 4 de mayo y 9 de junio de 2022, nueve personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva, ampliación y vibraciones), ambiental (emisión de ruido y partículas a la atmósfera) y protección civil, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en San Luis Potosí número 136, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 27 de septiembre, 4 de noviembre de 2021, 17 de febrero, 13 de mayo y 1 de julio de 2022.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, asimismo se informó a las personas denunciantes 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 y de conformidad con 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, 1, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 7 de agosto, 29 de septiembre y 4 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 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-2021-4344-SOT-942
y acumulados

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva, ampliación y vibraciones), ambiental (emisión de ruido y partículas a la atmósfera) y protección civil, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, 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, las anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva-ampliación).

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracción XXV dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México.

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enumera, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México.

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

Además, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en Áreas de Conservación Patrimonial sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano.

En ese tenor, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.



Expediente: PAOT-2021-4344-SOT-942
y acumulados

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio ubicado en San Luis Potosí número 136, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda).

Adicionalmente, el inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, por lo anterior cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimientos de los hechos denunciados, diligencias de las que se levantaron las respectivas actas circunstanciadas en la que se hizo constar, lo siguiente:

- **22 de septiembre de 2021** – Un predio delimitado por tapiales, los cuales exhibían el render de un edificio de 6 niveles y roof garden, así como un letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número 01/06/081/19 RLUB-081-2019, por otra parte, durante la diligencia se observaron trabajadores y maquinaria en operación, así como material de construcción dentro del predio.
- **17 de febrero de 2022** – Se permitió el ingreso al predio, se observó desplantado en el frente del predio un cuerpo constructivo de 1 nivel de carácter preexistente con detalles arquitectónicos de estilo ecléctico en su fachada, sin que se realizaran trabajos en dicho cuerpo constructivo, por otra parte, en la zona posterior del predio se constataron trabajos consistentes en el desplante de muros de linderío bajo nivel de banqueta, mediante maquinaria (mini pala excavadora). En su exterior se exhibía un letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número 01/06/081/19 RLUB-081-2019.
- **16 de marzo de 2022** – Se observó el predio delimitado por tapiales, en los cuales se observaron sellos de suspensión de actividades impuestos bajo el número de expediente AC/DGG/SVR/OV/007/2021 el día 25 de febrero de 2022, por la Alcaldía Cuauhtémoc. También se observó un letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número 01/06/081/19 RLUB-081-2019. Al interior del predio se observó una excavación de aproximadamente 2 metros bajo nivel de banqueta y muros de contención, sin constatar trabajos constructivos al momento de la diligencia.
- **22 de junio de 2022** – Se observó parte de un inmueble con remates arquitectónicos de estilo ecléctico de carácter preexistente conformado por un nivel, así como trabajos de remoción de terreno



Expediente: PAOT-2021-4344-SOT-942
y acumulados

vegetal mediante maquinaria. No se observaron sellos o vestigios de alguna medida impuesta por alguna Autoridad. En su exterior se exhibía un letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número 01/06/081/19 RLUB-081-2019.

- **23 de septiembre de 2022** – El predio delimitado por tapias, en los que se exhibía el letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número 01/06/081/19 RLUB-081-2019, con vigencia al 7 de noviembre de 2022, mientras que en el interior se observaron dos cuerpos constructivos, de los cuales el desplantado en el frente del predio presentaba remates arquitectónicos de estilo ecléctico de carácter preexistente y se conformaba por un nivel. Mientras que el segundo en etapa obra negra conformado por 5 niveles y con habilitado de varilla para columnas del sexto nivel se encontró desplantado al fondo del predio.
- **25 de julio de 2023** – El predio delimitado por tapias, en los que se exhibía el letrero con datos de la Prorroga de Manifestación de Construcción tipo "B" número 01/06/081/19 RLUB-081-2019. Se constató un inmueble conformado por dos cuerpos constructivos de 6 niveles en etapa de obra blanca, en cuya planta baja del inmueble ubicado al frente del predio se observaron remates visuales de estilo ecléctico. Durante la diligencia se constataron trabajos de implementación de acabados en los niveles superiores.

Por otra parte, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. En respuesta, mediante correo electrónico recibido en fecha 13 de diciembre de 2021, una persona quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral encargada de los trabajos de construcción que se realizan en el inmueble investigado en el expediente que nos ocupa, remitió 29 archivos formato .PDF, mismos que contienen escaneos entre otros de las siguientes documentales:

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1096, de fecha 30 de mayo de 2019.
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B para ampliación folio 1842/2019 con registro número 1/06/081/2019; RCUB-081/2019 con vigencia al 7 de noviembre de 2022, para un proyecto consistente en la edificación de 16 viviendas en 6 niveles y semisótano, con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 1,791.34 m², desplantados en 308.25 m² (80.00%) y con un área libre de 77.07m² (20.00%).
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 25920-151BRAL21D de fecha 17 de mayo de 2021, el cual certifica la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), para la construcción de una superficie máxima de 1,859.59 m².
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3393/2018 de fecha 27 de agosto de 2018, mediante el cual la entonces Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió el Dictamen Técnico favorable en materia



Expediente: PAOT-2021-4344-SOT-942
y acumulados

estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial en una superficie de 268.37 m² en un nivel y la conservación entre los ejes (A-E) y (1-2) del plano A-01 del estado actual, con una superficie de 65.96 m² y una altura de 4.73 metros a piso terminado de la azotea, así como la ampliación de obra nueva para el proyecto de 16 departamentos en 6 niveles (Semisótano, Planta Baja + 5 niveles), con una altura de 18.30 metros al piso terminado de la azotea, en una superficie total de construcción de 1,816.62 m² (1,560.56 m² s.n.b. y 256.06 m² b.n.b.).

- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/4624/2018 de fecha 20 de noviembre de 2018, mediante el cual la entonces Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió el alcance al Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial folio SEDUVI/ CGDAU/DPCU/3393/2018 de fecha 27 de agosto de 2018, se autoriza la demolición parcial en una superficie de 268.37 m² en un nivel y la conservación entre los ejes (A-E) y (6-8) del plano A-01 del estado actual.
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCUEP/1014/2021 de fecha 21 de junio de 2021, mediante el cual la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió el dictamen técnico para la modificación al proyecto aprobado para la demolición parcial rehabilitación, conservación, restauración, adecuación y ampliación, consistente en la demolición parcial de una superficie de 294.33 m² en un nivel y la conservación entre los ejes (A-D) y (7-8), con una superficie de 40.00 m² y una altura de 4.83 metros al piso terminado de la azotea, así como la ampliación de obra nueva para el proyecto de comercio en planta baja y 16 departamentos en 6 niveles (Sótano, Semisótano, P.B. + 5 niveles), con una altura de 19.98 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,789.24 m² (incluye área a conservar), y una superficie bajo el nivel de banqueta de 677.48 m².
- Visto Bueno número de oficio 0482-C/0282 de fecha 26 de febrero de 2019, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en el cual se detallan ajustes y modificaciones al proyecto aprobado previamente en el Visto Bueno número 2549-C/1628 de fecha 21 de septiembre de 2018 de intervenciones mayores. Consistente en la rehabilitación, conservación, restauración y adecuación de los espacios interiores y exteriores del inmueble de valor artístico en los ejes (A-E) y (6-8), incluyendo la conservación y restauración de la fachada principal con la posibilidad de incorporar obra nueva en el resto del predio, remetida 2.00 metros aproximadamente de la fachada.
- Memoria Descriptiva del Edificio Residencial SLP.
- 19 planos arquitectónicos y de protección a colindancias.
- Programa Calendarizado de Acciones ejecutadas para mitigar vibraciones por las actividades de construcción ejecutadas, el cual contempla un trabajo corrido de 3 horas y 1 hora de descanso en el horario que comprende de 9:00 a 18:00 hrs.



Expediente: PAOT-2021-4344-SOT-942
y acumulados

Por otra parte, esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-2107-2021 de fecha 6 de octubre de 2021, solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el inmueble en cuestión se encuentra catalogado, con algún nivel de protección y si esa Autoridad emitió Dictamen Técnico para realizar actividades de construcción. En respuesta mediante el oficio número SEDUVI/DPCUEP/2079/2021 de fecha 18 de octubre de 2021, informó que el inmueble que nos ocupa se localiza en Área de Conservación Patrimonial, asimismo, corroboró la existencia del Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3393/2018 de fecha 27 de agosto de 2018, así como el Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCUEP/1014/2021 de fecha 21 de junio de 2021, señalado en los párrafos que anteceden.

De igual manera, esta Subprocuraduría giro el oficio PAOT-05-300/300-2746-2021 de fecha 13 de septiembre de 2021, en el que solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si el inmueble en cuestión se encuentra catalogado, con algún nivel de protección y si esa Autoridad emitió Visto Bueno para realizar actividades de construcción. En respuesta mediante el oficio número 2203-C/2127 de fecha 26 de noviembre de 2021, informó que el inmueble que nos ocupa se encuentra dentro de la Relación de Inmuebles de Valor Artístico de ese Instituto, asimismo, corroboró la existencia del Visto Bueno número de oficio 0482-C/0282 de fecha 26 de febrero de 2019, para ajustes y modificaciones al proyecto número 2549-C/1628 de fecha 21 de septiembre de 2018 de intervenciones mayores, señalados en los párrafos que anteceden.

Por otro lado, es importante mencionar que en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría a través del oficio PAOT-05-300/300-3680-2021 de fecha 5 de noviembre de 2021, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante el oficio número AC/DGODU/645/2021 de fecha 6 de diciembre de 2021, informó de la existencia de diversas documentales relativas al proyecto que se investiga y permitió la consulta del expediente formado en esa Dirección General, misma que se realizó el día 03 de marzo de 2022, en la cual se corroboró la existencia de las documentales presentadas por el desarrollador, las cuales coinciden en todas sus partes.

Al respecto, de la consulta realizada al expediente formado en la Dirección General referida en el párrafo que antecede, se desprende la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 66289-151ELAR18 de fecha 7 de noviembre de 2018, el cual certifica la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda). Del cual se corroboró su existencia en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2021-4344-SOT-942
y acumulados

De las documentales antes referidas, información y los datos contenidos en estas, se compila la siguiente tabla comparativa:

Documento	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie de Construcción	Número de viviendas
			m ²	m ²	m ²	
PDDU CUAUHTÉMOC	HC/6/20/Z 385.32	6	77.06 (20.00%)	308.26 (80.00%)	1,849.54	2 Las que el proyecto determine
CUZUS 66289-151ELAR18	HC/6/20/Z 385.32 m ²	6	77.06 (20.00%)	308.26 (80.00%)	1,849.54	2 Las que el proyecto determine
RMC B RCUB-081/2019 (Ampliación)	HC/6/20/Z 385.32 m ²	6	77.07 (20.00%)	308.25 (80.00%)	Existente: 65.96 Amplicación: 1,791.34 s.n.b. 329.58 b.n.b. Total: 1,857.30 s.n.b. 329.58 b.n.b.	16

Ahora bien, derivado de los reconocimientos de hechos, así como del análisis realizado a las documentales que obran en el expediente, se desprende que hasta el momento de la emisión del presente instrumento, los trabajos consistentes en la edificación de 6 niveles se adecúa a la zonificación aplicable en la zonificación HC/6/20/Z, asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

Es importante mencionar que se identificó que la superficie total de construcción registrada en la Manifestación de Construcción B folio RCUB-081/2019, rebasa en 7.76 m² de superficie de construcción sobre nivel de banqueta lo autorizado en el Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial y a lo inscrito en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 66289-151ELAR18 de fecha 7 de noviembre de 2018.

Por otra parte, esta Subprocuraduría mediante los oficios PAOT-05-300/300-988-2022 y PAOT-05-300/300-5778-2022, de fechas 17 de febrero y 4 de julio de 2022, dirigidos a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, se solicitó informar el estado que guarda el procedimiento AC/DGG/SVR/007/2021, y enviar la resolución que haya recaído al mismo. En respuesta, mediante los oficios AC/DGJSL/SCI/676/2022 y AC/DGJSL/SCI/348/2022 de fechas 16 de marzo y 8 de julio de 2022, la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó lo siguiente:

- En fecha 21 de octubre de 2021 se realizó visita de verificación administrativa bajo el número de Orden y Acta AC/DGG/SVR/OVO/007/2021.



- En fecha 6 de diciembre de 2021 se emitió Acuerdo de Suspensión de Actividades número AC/DGJSL/ASA-MARR/007/2021. —
 - En fecha 9 de diciembre de 2021 se emitió el Acuerdo de Levantamiento Provisional AC/DGJSL/ALP-MARR/0002/2021, a efecto de realizar trabajos y actividades de mitigación de riesgos, a lo cual recayó el acta AC/GG/SVR/OLSAP/002/2021 de fecha 15 de diciembre de 2021.
 - En fecha 28 de diciembre de 2021 se emitió el Acuerdo de Visita de Verificación Complementaria AC/DGJSL/AVC-MARR/006/2021, cuyo objeto fue verificar que se realicen únicamente los trabajos de mitigación de riesgos, visita que se ejecutó el dia 30 de diciembre de 2022, así como la Reposición de Sellos de Suspensión de Actividades con número AC/DGG/SVR/RSA/018/2021.
 - En fecha 12 de enero de 2022 se acordó el Levantamiento Provisional mediante oficio AC/DGJSL/ALP-MARR/0002/2022 para un periodo de 30 días naturales, con la finalidad de que se realizaran exclusivamente trabajos y actividades de mitigación de riesgo, posteriormente se acordó la Reposición de Sellos de Suspensión de Actividades en fecha 25 de febrero de 2022, con número AC/DGG/SVR/JUDVO/RSS/002/2022. —
 - En fecha 1 de abril de 2022 se emitió la Resolución Administrativa AC/DGJSL/RA/247/2022, en la que se impuso sanción económica e imposición del estado de clausura toda vez que no se acreditó contar con documento legal e idóneo que acreditará de que el inmueble contara con las medidas de seguridad necesarias y que no presente peligro para las personas o los bienes, por lo que se realizó el levantamiento Definitivo del Estado de Suspensión de Actividades y se impuso estado de Clausura el dia 5 de mayo de 2022, mediante las Ordenes con números AC/DGG/SVR/JUDVO/OLSAD/013/2022 y AC/DGG/SVR/JUDVO/OC/046/2022. —
 - En fecha 2 y 5 de mayo de 2022, el particular ingreso escritos en los que se describe el proceso de obra nueva a ejecutar signado por el Director Responsable de Obra DRO-1954, así como el registro del Programa Interno de Protección Civil, a lo cual recayó en fecha 10 de mayo de 2022 el acuerdo de Levantamiento Definitivo de Clausura AC/DGG/SVR/JUDVO/OLSAD/024/2022, la cual se ejecutó el 24 de junio de 2022 con número de folio AC/DGG/SVR/JUDVO/OLCD/008/2022. —

Expuesto lo anterior, se desprende que si bien los trabajos de construcción ejecutados en el predio fueron objeto de procedimientos de verificación administrativa en virtud de que no acreditaron contar con documento legal e idóneo que acreditara que el inmueble cuente con las medidas de seguridad necesarias y que no presente peligro para las personas o los bienes, del que derivó la clausura de actividades y sanción económica, a lo cual recayó en fecha 10 de mayo de 2022 el acuerdo de Levantamiento Definitivo de Clausura AC/DGG/SVR/JUDVO/OLSAD/024/2022, toda vez que se ingresaron escritos en los que se describe el proceso de obra nueva a ejecutar signado por el Director Responsable de Obra DRO-1954, así como el registro del Programa Interno de Protección Civil.



Expediente: PAOT-2021-4344-SOT-942
y acumulados

No obstante lo anterior, efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de conservación patrimonial, en el predio objeto de investigación a efecto de corroborar que lo ejecutado corresponda con lo autorizado en el Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCUEP/1014/2021 de fecha 21 de junio de 2021, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación.

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, realizar en el ámbito de sus facultades visita al inmueble denunciado a efecto de corroborar el cumplimiento del Visto Bueno número de oficio 0482-C/0282 de fecha 26 de febrero de 2019, previo a la solicitud de visto bueno de terminación de obra.

Por último, pero no menos importante, como ya ha sido mencionado en párrafos que anteceden en la Manifestación de Construcción B folio 1842/2019 con registro número 1/06/081/2019; RCUB-081/2019, se registró un proyecto que rebasa en 7.76 m² la superficie de construcción sobre nivel de banqueta conforme lo autorizado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 66289-151ELAR18 de fecha 7 de noviembre de 2018, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, revisar los datos, documentos ingresados y realizar las observaciones correspondientes al desarrollador, de conformidad con el artículo 50 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y en su caso proceder conforme a derecho de acuerdo con establecido en el artículo 253 del citado Reglamento, toda vez que la obra no concuerda con el proyecto autorizado.

2. Protección civil.

De conformidad con los artículos 56 y 58, de la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, establecen que las obras de construcción están sujetos a contemplar con el Programa Interno de Protección Civil, los cuales contendrán un estudio integral y detallado para salvaguardar la integridad física de las personas que se encuentren en el mismo.

Por otra parte, el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece los requisitos para las Manifestaciones de Construcción tipo B, dentro de los cuales se solicita el proyecto de protección a colindancias.

Por otro lado, de conformidad con las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones vigentes para la Ciudad de México, establece en su numeral 1.9 Separación de edificios colindantes, que "(...) Toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm, ni menor que el desplazamiento lateral calculado para el nivel



Expediente: PAOT-2021-4344-SOT-942
y acumulados

de que se trate, determinado con el análisis estructural para la revisión del estado límite de prevención de colapso, que considere los efectos de giro y del comimiento de la base del edificio. (...)".

Durante los reconocimientos de hechos realizados, en las inmediaciones del predio denunciado, se observó un predio delimitado por tapias, en su interior se constataron trabajos de excavación con una profundidad de aproximadamente 2.00 metros, así como muros de contención en los linderos. Posteriormente la edificación de un cuerpo constructivo de 5 niveles.

Por otro lado, cabe mencionar que dentro de las documentales proporcionadas por una persona quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral encargada de los trabajos de construcción que se realizan en el inmueble investigado, mismas que se corroboraron en la consulta realizada en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, se desprenden remitió 29 archivos formato .PDF, dentro de los cuales se encuentran 9 planos arquitectónicos y de protección a colindancias.

De lo anterior, se tiene que el plano con clave IA2-08 contiene la planta baja arquitectónica, así como la descripción de tapias para protección a predios colindantes y de alineamiento, es importante mencionar que el proyecto contempla una separación de 10.00 cm con sus predios colindantes, por otro lado, el plano con clave IA2-01, el cual contiene la planta del semisótano la cual contempla muros de contención en los linderos.

Por otra parte, como se expuso en el apartado anterior, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, inició un procedimiento administrativo en materia de construcción (protección civil) toda vez que no se acreditó contar con documento legal e idóneo que acreditara de que el inmueble contara con las medidas de seguridad necesarias y que no presente peligro para las personas o los bienes, del cual derivó la clausura de actividades y sanción económica. Al respecto, en fecha 2 y 5 de mayo de 2022, el particular ingreso escritos en los que se describe el proceso de obra nueva a ejecutar signado por el Director Responsable de Obra DRO-1954, así como el registro del Programa Interno de Protección Civil, a lo cual recayó en fecha 10 de mayo de 2022 el acuerdo de Levantamiento Definitivo de Clausura AC/DGG/SVR/JUDVO/OLSAD/024/2022.

Ahora bien, las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo establecen que las edificaciones deberán contemplar como mínimo 50 mm, lo cual se convierte en 5.00 cm, por lo que el proyecto a ejecutar en el predio de mérito, al contemplar muros de contención con una separación de 10.00 cm respecto a sus colindancias, además, cuenta con el Programa Interno de Protección Civil, el cual es un requisito para la obtención del Registro de Manifestación de Construcción.

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría giró el oficio número PAOT-05-300/300-5463-2022 de fecha 22 de junio de 2022, a la Dirección General de Seguridad Ciudadana y Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante el cual solicitó informar si el predio de mérito se encuentra en zona de alto riesgo y vulnerabilidad, así como instrumentar Evaluación en materia de



Expediente: PAOT-2021-4344-SOT-942
y acumulados

Protección Civil, en su caso las acciones establecidas para la mitigación de riesgo, sin que al momento de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta por parte dicha Autoridad.

En consecuencia, corresponde a la Dirección General de Seguridad Ciudadana y Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, atender lo solicitado mediante el oficio número PAOT-05-300/300-5463-2022 de fecha 22 de junio de 2022 y remitir la Evaluación requerida en materia de Protección Civil.

3.- En materia ambiental (vibraciones, emisión de ruido y partículas a la atmósfera).

De acuerdo con el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que **se encuentran prohibidas las emisiones de ruido y partículas**, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. Así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido, o a retirar los elementos que lo generan.

De igual manera, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC de 06:00 a 20:00 horas un límite máximo permisible de 65 dB (A), de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A) y para el punto de denuncia de 60 dB (A) para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas.

A efecto de mejor proveer, esta Procuraduría emitió el dictamen de estudio de emisiones sonoras en fecha 24 de noviembre de 2022, en el que se concluyó que las actividades de construcción que se ejecutaban en el inmueble de mérito, que en condiciones de operación generaban un Nivel de Fuente Emisora Corregido de 68.38 dB (A), lo cual excedía en 3.38 dB (A), respecto al límite máximo de 65.0 db (A) permitido para un horario de 06:00 a 20:00 horas.

No obstante lo anterior, durante el último reconocimiento de hechos realizado en fecha 25 de julio de 2023, se constató que la obra se encuentra en etapa de obra blanca sin percibir la emisión de ruido proveniente del inmueble derivado de la implementación de acabados en interiores, por lo que no se actualizan incumplimientos en esta materia.

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.



Expediente: PAOT-2021-4344-SOT-942
y acumulados

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio ubicado en San Luis Potosí número 136, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), conforme al Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc.

Adicionalmente, el inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, por lo anterior cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Por último el inmueble de mérito, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 66289-151ELAR18 de fecha 7 de noviembre de 2018, para 6 niveles y una superficie máxima de construcción de 1,859.59 m², que certifica la zonificación referida.

- Los trabajos de demolición y construcción que se ejecutan en el inmueble investigado, cuenta con el Visto Bueno número de oficio 0482-C/0282 de fecha 26 de febrero de 2019, para ajustes y modificaciones al proyecto número 2549-C/1628 de fecha 21 de septiembre de 2018 de intervenciones mayores, consistente en la rehabilitación, conservación y restauración y adecuación de los espacios interiores y exteriores del inmueble de valor artístico, así como la conservación y restauración de la fachada principal con la posibilidad de incorporar obra nueva, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Así mismo, cuentan con el Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente en materia de conservación patrimonial número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCUEP/1014/2021 de fecha 21 de junio de 2021, para la modificación al proyecto aprobado para la demolición parcial rehabilitación, conservación, restauración, adecuación y ampliación, consistente en la demolición parcial de una superficie de 294.33 m² en un nivel y la conservación entre los ejes (A-D) y (7-8), con una superficie de 40.00 m² y una altura de 4.83 metros al piso terminado de la azotea, así como la ampliación de obra nueva para el proyecto de comercio en planta baja y 16 departamentos en 6 niveles (Sótano, Semisótano, P.B. + 5 niveles), con una altura de 19.98 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,789.24 m² (incluye área a conservar), y una superficie bajo el nivel de banqueta de 677.48 m².

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente un predio delimitado por tapias, en su interior un cuerpo constructivo de 1 nivel ubicado al frente del predio, cuya fachada y contra-fachada presenta remates arquitectónicos



Expediente: PAOT-2021-4344-SOT-942
y acumulados

de estilo ecléctico. Posteriormente se observó un cuerpo constructivo en obra negra de 5 niveles en el cual se realizaba el habilitado para el 6to nivel Cabe mencionar que se observó un letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" Ampliación Registro No. 1/06/081/19 RLVB-081-2019, asimismo, se constataron sellos de suspensión impuestos por la Alcaldía con número de expediente AC/DGG/SVR/007/2021. Diligencias durante las cuales no se constataron emisiones sonoras o de partículas a la atmósfera.

4. Los trabajos consistentes en la edificación de 6 niveles, conservaron las crujías correspondientes a la fachada de un inmueble preexistente, los cuales al momento de la emisión de la presente resolución se adecúan a los niveles permitidos en la zonificación HC/6/20/Z, asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.
5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de conservación patrimonial, en el predio objeto de investigación a efecto de corroborar que lo ejecutado corresponda con lo autorizado en el Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCUEP/1014/2021 de fecha 21 de junio de 2021, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación.
6. Los trabajos ejecutados en el inmueble investigado cuenta con la Manifestación de Construcción tipo B para ampliación folio 1842/2019 con registro número 1/06/081/2019, RCUB-081/2019 con vigencia al 7 de noviembre de 2022, para un proyecto consistente en la ampliación de 1,857.30 m² s.n.b. y 329.58 m² b.n.b. para la edificación de 16 viviendas en 6 niveles y semisótano, con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 1,791.34 m², desplantados en 308.25 m² (80.00%) y con un área libre de 77.07m² (80.00%), no obstante lo anterior, del análisis realizado a la misma, se da cuenta que existe una superficie excedente a la superficie de construcción sobre nivel de banqueta que corresponde a 7.76 m², conforme a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 66289-151ELAR18 de fecha 7 de noviembre de 2018, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, previo al otorgamiento de Uso y Ocupación, revisar los datos, documentos ingresados y realizar las observaciones correspondientes al desarrollador, de conformidad con el artículo 50 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y en su caso proceder conforme a derecho de acuerdo con establecido en el artículo 253 del citado Reglamento, toda vez que la obra no concuerda con el proyecto autorizado.
7. Corresponde a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, realizar en el ámbito de sus facultades visita al inmueble denunciado a efecto de corroborar el cumplimiento del Visto Bueno número de oficio 0482-C/0282 de fecha 26 de febrero de 2019, previo a la solicitud de visto bueno de terminación de obra.



Expediente: PAOT-2021-4344-SOT-942
y acumulados

8. Los trabajos de construcción ejecutados en el predio de mérito fueron objeto de procedimientos de suspensión, clausura de actividades y sanción económica por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc, por no acreditar contar con la documentación legal e idónea que acreditara que el inmueble cuente con las medidas de seguridad necesarias y que no presente peligro para las personas o los bienes, a lo cual recayó en fecha 10 de mayo de 2022 el acuerdo de Levantamiento Definitivo de Clausura AC/DGG/SVR/JUDVO/OLSAD/024/2022.
9. El proyecto a ejecutar en el predio de mérito contempla muros de contención con una separación de 10 cm respecto a sus colindancias, asimismo, cuenta con el Programa Interno de Protección Civil, el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
10. Corresponde a la Dirección General de Seguridad Ciudadana y Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, atender lo solicitado mediante el oficio número PAOT-05-300/300-5463-2022 de fecha 22 de junio de 2022 y remitir la Evaluación en materia de Protección Civil.
11. No se constataron partículas a la atmósfera provenientes del predio de mérito.
12. Si bien las actividades de construcción que se realizaban en el inmueble de mérito en condiciones de operación generaban un Nivel de Fuente Emisora Corregido de 68.38 dB (A), lo cual excedía en 3.38 dB (A), respecto al límite máximo de 65.0 db (A) permitido para un horario de 06:00 a 20:00 horas, el ruido que generaba ha dejado de existir de acuerdo con el último reconocimiento de hechos realizado, toda vez que la obra se encuentra en etapa de acabados.

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:

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, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, asimismo a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, así como a la Dirección General de Seguridad



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Calle 140, 100, Col. Centro, C.P. 06500, Ciudad de México, D.F.

Expediente: PAOT-2021-4344-SOT-942
y acumulados

Ciudadana y Protección Civil, ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el párrafo 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/RAGTIJEGG