



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 AGO 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracción XII, 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-2021-3750-SOT-819 y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978 y PAOT-2023-7946-SOT-2140, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de agosto de 2021, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada el 13 de septiembre de 2021, mediante la cual 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 las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (ampliación y separación de colindancias), por las actividades de construcción que se ejecutan en el inmueble ubicado en Calle Manzanillo número 47, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Con fecha 09 de noviembre y 07 de diciembre de 2023, dos 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, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación) y ambiental (ruido), derivado de las actividades de construcción que se ejecutan en el inmueble ubicado en Calle Manzanillo número 47, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de noviembre de 2023 y 04 de enero de 2024.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y 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, y 85 de su Reglamento.

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, 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, 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (ampliación y separación de colindancias) y ambiental (ruido); 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, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México.

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

1. En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.

Adicionalmente, el artículo 50 fracción I inciso d) especifica que, dentro de las áreas de actuación, podrán establecerse polígonos de actuación, ajustándose a los Programas y a las determinaciones de los órganos centrales de la Administración Pública que resulten competentes conforme a esta Ley. El reglamento establecerá el número, objeto y denominación de las áreas de actuación, entre las cuales se encontrarán: las Áreas de conservación patrimonial.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre, densidad Media, es decir una vivienda cada 50 m² de la superficie del terreno). Asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 27 de agosto y 20 de octubre de 2021 se constató la existencia de un inmueble preexistente de 2 niveles, en el interior se observó la existencia de varillas en planta baja, así como costales con residuos sólidos de manejo especial.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

En ese sentido, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra, en el que se requirió la presentación de pruebas, a fin de que se acredite que los trabajos de intervención cuenten con los permisos y autorizaciones. En respuesta, mediante escrito presentado el 26 de octubre de 2021 una persona que se ostentó como propietario, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de entre otras, las siguientes documentales:

- Oficio número 1316-C/115 de fecha 10 de noviembre de 2020, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.
- Dictamen Técnico mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0450/2021 de fecha 22 de abril de 2021 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.
- Oficio 401.3S.1-2020/2768 de fecha 25 de noviembre de 2020 emitido por la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-2104-2021 de fecha 06 de octubre de 2021 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 esa Unidad Administrativa recibió solicitud y/o emitió Dictamen Técnico para realizar actividades de construcción en el predio objeto de la denuncia, y en su caso, informe las características de los trabajos y proporcione copias de los mismos.

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2078/2021 de fecha 18 de octubre de 2021, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que de la búsqueda en los archivos y la base de datos de esa Unidad Administrativa se registra el siguiente antecedente, mismo que envió en copia simple:

- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0450/2021 de fecha 22 de abril de 2021, se emitió "... dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo trabajos de obras menores, consistentes en: retiro de pisos de loseta y madera, recubrimientos en muros, puertas, ventanas, closet, muebles sanitarios y de cocina; colocación de boquillas en ventanas y cancelas, sardineles y firmes de concreto, madera y loseta en pisos y muros,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

mejoramiento y cambio de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y gas, instalación de muebles sanitarios, cocina, ventanas canceles, closet y puertas y aplicación de impermeabilizante, ...". —

En el mismo sentido, esta Entidad solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-2744-2021 de fecha 13 de septiembre de 2021 a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si la edificación de mérito se encuentra catalogado, colinda o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección y si emitió visto bueno para realizar actividades de intervención y de ser el caso proporcione copia de los mismos.

En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 22 de junio de 2022, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, envió en formato digital el oficio número 1721-C/1645 de fecha 22 de septiembre de 2021, emitido para el inmueble objeto de investigación, mediante el cual se informó que en relación a la edificación en comento, por las características arquitectónicas que presenta y la época de construcción, está incluido en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico; en virtud de que dichas obras arquitectónicas reúnen características estéticas relevantes y su conservación es del interés de ese Instituto, en el ámbito de su competencia como instancia encargada de velar por la conservación del patrimonio arquitectónico del siglo XX.

Al respecto, y a fin de evitar o detener la consumación irreparable que dañe el patrimonio urbanístico arquitectónico de la Ciudad de México, esta Subprocuraduría emitió Acuerdo con folio AAP-4 de fecha 25 de octubre de 2021, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción IX, 6 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracción XI, 106, 107 fracciones I y II, 108 fracciones I, II, III, V, VII Y XI, 109, 110, 111 y 114 de su Reglamento, así como, el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en cuyo punto **PRIMERO** se ordenó imponer como acción precautoria la **Suspensión de las Actividades** constructivas que se realizan en el inmueble objeto de investigación.

En este sentido, en cumplimiento al Acuerdo antes referido, el 26 de octubre de 2021, se procedió a la imposición de la medida precautoria consistente en la suspensión de actividades constructivas en el inmueble de mérito, toda vez que se constató lo siguiente:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

"(...) ubicados en el interior del predio se observa un pasillo en cuyos muros se encuentra expuesto el ladrillo rojo recocido con vestigios de repellado, en el piso se observan perfiles metálicos OR, así como tubos de PVC y tubo plus; se observa con material eléctrico; así como revestimiento de marcos de puertas, también se observan bultos de cemento. Al fondo del predio se observan reforzamiento estructural con vigas metálicas y confinamiento de columnas, también se identifica el reforzamiento con malla electrosoldada para el repellado. ----- Ubicados en el segundo nivel se observan reforzamiento en vigas metálicas, implementación de marcos de concreto armado en vanos de puertas, también se observan repellado en muros. ----- Ahora bien, se observa en el tercer nivel 8 crujías en las cuales se techo a base losa de concreto armado, también se observa cantilivers metálicos. ----- Es importante mencionar que en todos los niveles se modifican instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, además en los muros del tercer nivel presentan variación al tener tabique rojo recocido y ladrillo (...)".

Por lo anterior, mediante escrito presentado en fecha 26 de octubre de 2021, una persona que se ostentó como propietario del inmueble que nos ocupa, manifestó que "(...) cabe aclararse qué únicamente se están llevando a cabo trabajos en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, los cuales consísteme (sic) en trabajos de mantenimiento como lo son albañilería, Instalaciones, Acabados, Cancelería, Carpintería, Cocina y Limpieza, es por ello que no se están llevando trabajos en apego a los artículos 28 y 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México (...), y aportó en copia simple, entre otras, las siguientes documentales:

- Oficio 401.3S.1-2020/2768 de fecha 25 de noviembre de 2020, emitido por la Subdirección de Autorizaciones de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, mediante el cual se informa que el inmueble de referencia no está considerado monumento histórico, no es colindante con alguno de ellos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica, por lo que dicha Autoridad no tiene competencia en el mismo.
- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0450/2021 de fecha 22 de abril de 2021, emitido por la Dirección se emitió "... dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo trabajos de obras menores, consistentes en: retiro de pisos de loseta y madera, recubrimientos en muros, puertas, ventanas, closet, muebles sanitarios y de cocina; colocación



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

de boquillas en ventanas y cancelas, sardineles y firmes de concreto, madera y loseta en pisos y muros, mejoramiento y cambio de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y gas, instalación de muebles sanitarios, cocina, ventanas cancelas, closet y puertas y aplicación de impermeabilizante, ...”.

Asimismo, mediante correo electrónico de fecha 02 de mayo de 2022, una persona que omitió referir la calidad en la que se ostentó, manifestó “(...) Por este medio le informó, que estamos tramitando los vistos buenos ante la INBAL y SEDUVI para el inmueble ubicado en Manzanillo 47 (...).

Ahora bien, mediante oficio PAOT-05-300/300-4315-2021 de fecha 22 de noviembre de 2021, se hizo de conocimiento a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la imposición de la medida precautoria consistente en la suspensión de actividades constructivas en el inmueble de mérito, asimismo, se proporcionó copias certificadas del acta levantada durante dicha diligencia, a fin de que fuera valorado por esa Dirección, en caso de ingreso de solicitud de Dictamen y/o opinión técnica para acreditar la intervención constructiva ejecutada en el inmueble que nos ocupa, en su caso informar a esta Entidad si los trabajos descritos por el personal adscrito a esta Subprocuraduría se encuentran contemplados en el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0450/2021 de fecha 22 de abril de 2021.

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2677/2021 de fecha 07 de diciembre de 2021, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que de los trabajos constatados en las copias certificadas del acta circunstanciada levantada durante la diligencia de referencia, se encuentran descritos dentro de la memoria descriptiva del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0450/2021 de fecha 22 de abril de 2021.

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio PAOT-05-300/300-4416-2022 de fecha 24 de mayo de 2022, valorar la información contenida en el presente oficio a efecto de requerir al particular la regularización de los trabajos de obra mayor ejecutados, conforme a la normatividad aplicable en materia de patrimonio cultural urbano, de acuerdo al Reglamento de la Ley del Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, toda vez que los trabajos de intervención estructural constatados por esta Procuraduría, no se encuentran autorizados en el Dictamen Técnico para



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

Trabajos de Obra Menor en Áreas de Conservación Patrimonial oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0450/2021 de fecha 22 de abril de 2021.

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1589/2022 de fecha 02 de junio de 2022, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que después de revisar los trabajos realizados en el inmueble en comento junto con las fotografías proporcionadas y los trabajos autorizados por esa Secretaría mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0450/2021, esa Dirección considera las actividades constatadas como una intervención mayor (ampliación y modificación), por lo que conforme a lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, se deberá de cumplir con las disposiciones normativas y reglamentarias que para el caso de alguna solicitud por presentar, así como lo dispuesto en las Normas Generales de Ordenación, Normas Técnicas Complementarias para el Diseño Arquitectónico y demás disposiciones que para el caso apliquen. ---

Adicionalmente, mediante oficios PAOT-05-300/300-2744-2021, PAOT-05-300/300-4298-2021 y PAOT-05-300/300-2170-2022, de fechas 13 de septiembre y 19 de noviembre de 2021 y 18 de marzo de 2022, se hizo de conocimiento a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes Literatura, la imposición de la medida precautoria consistente en la suspensión de actividades constructivas en el inmueble de mérito, asimismo, se proporcionó copias certificadas del acta levantada durante dicha diligencia, a fin de que fuera valorado por esa Dirección, en caso de ingreso de solicitud de Dictamen y/o opinión técnica para acreditar la intervención constructiva ejecutada en el inmueble que nos ocupa, sin que al momento de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta de lo solicitado.

Aunado a lo anterior, mediante Acuerdo con folio AAP-0040 de fecha 09 de agosto de 2022, emitido por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, mediante el cual se instruyó al personal adscrito a esta Entidad a realizar la reposición del estado de suspensión de actividades impuesto, mismo que fue notificado y ejecutado en fecha 11 de agosto de 2022, previo citatorio de fecha 10 del mismo mes y año. ---

Por su parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-165-2023 de fecha 13 de enero de 2023 se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación, en



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) por los trabajos de intervención en el inmueble en cuestión, de ser el caso, imponer medidas cautelares procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales de desarrollo urbano aplicables.

En respuesta, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/681/2023 de fecha 03 de febrero de 2023, informó que en fecha 17 de enero de 2023, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a ese Instituto, se constituyó en el inmueble de interés con la finalidad de realizar una inspección ocular, asentando en el acta respectiva lo siguiente “(...) cuentan con sellos de SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES por parte de la PAOT (...)”. Por lo que dicho Instituto solicitó se fije fecha y hora para el levantamiento provisional de la medida cautelar en mención, a efecto de que ese Organismo Público Descentralizado se encuentre en posibilidad de iniciar procedimiento de verificación administrativa en el predio de interés.

En ese sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-896-2023 de fecha 13 de febrero de 2023, se hizo de conocimiento al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México que esta Subprocuraduría llevaría a cabo el levantamiento provisional solicitado a efecto de que personal adscrito a ese Instituto proceda a la ejecución de su procedimiento en el ámbito de su competencia en el inmueble objeto de investigación, mismo que se realizó el día **17 de febrero de 2023**, previo a la notificación del Acuerdo de fecha 13 de febrero de 2023, en el que se ordenó el **levantamiento provisional** del estado de **SUSPENSIÓN DE LAS ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS** impuesto por esta Subprocuraduría en el inmueble de referencia, exclusivamente para los efectos solicitados por ese Instituto.

En consecuencia, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1191/2023 de fecha 24 de febrero de 2023, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 17 de febrero de 2023, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a ese Instituto, se constituyó en el inmueble de interés, iniciando procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano.

Ahora bien, mediante correo electrónico de fecha 05 de julio de 2023 y escritos presentados en esta Procuraduría en fechas 06 y 11 de julio de 2023, por una persona que se ostentó como representante



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

legal de la persona propietaria del inmueble de referencia, aportó entre otras, las siguientes documentales:

- Copia simple del oficio número 0866-C/0616 de fecha 19 de junio de 2023 emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del cual dicho Instituto emitió visto bueno al proyecto de intervención que implica la conservación, reestructuración, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores del inmueble con valor artístico, incluyendo la restauración de la fachada principal, con la posibilidad de realizar una ampliación de un nivel en la azotea.
- Copia simple del oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1831/2023 de fecha 09 de junio de 2023 emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la conservación y modificación de los espacios interiores en los niveles 1º y 2º en una superficie de 478.18 m² y en el 3er nivel de 91.15 m² y ampliación de 144.54 m², para un total de 6 departamentos en 3 niveles (p.b. + 2 niveles), en una superficie total de 713.87 m² generando un remetimiento de 3.62 m en el tercer nivel, con alturas de 7.15 m al frente y 9.80 m en la parte posterior.
- Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 33400-151RECA23D de fecha 31 de mayo de 2023.
- Copia simple de 8 planos arquitectónicos.

Asimismo, solicitó lo siguiente "(...) **PRIMERO.- Me tenga por presentado en tiempo y forma la SOLICITUD DE LEVANTAMIENTO DEL ESTADO DE SUSPENSIÓN TOTAL TEMPORAL DE ACTIVIDADES Y RETIRO DE SELLOS REFERENTE EXPEDIENTE No. PAOT-2021-3750-SOT-819 Y NO DE OFICIO: PAOT-05-300/300-2016-2022. REFERENTE AL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE MANZANILLO # 47, COL. ROMA SUR, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MÉXICO.** (...)".



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

Por lo anterior, se emitió el acuerdo de fecha 24 de julio de 2023 mediante el cual esta Subprocuraduría consideró improcedente el levantamiento del estado de suspensión impuesto por esta Entidad, hasta en tanto la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informaran si emitieron el Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial y el Visto bueno presentados por el promovente y si los trabajos constatados en el predio de interés se encuentran autorizados por esas Entidades.

En ese sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-6889-2023 de fecha 12 de julio de 2023 se solicitó a la Dirección del Patrimonio Cultural y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el predio ubicado en calle Manzanillo número 47, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, emitió el oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1831/2023 de fecha 09 de junio de 2023. De ser el caso, informar si los trabajos de reestructuración y restauración de la fachada principal, están contemplados dentro de los trabajos autorizados por esa Dirección para el inmueble que nos ocupa.

J En respuesta, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2445/2023 de fecha 25 de julio de 2023 esa Dirección, informó que derivado de la búsqueda documental en esa Unidad Administrativa, se encontró el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1831/2023, sobre el Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, mismo que fue presentado por el promovente; asimismo, envió copia simple de la memoria descriptiva del proyecto de intervención, en la que se señaló lo siguiente “*(...) Se trata de un edificio de con valor artístico para el INBAL donde se pretenden habilitar 6 departamentos(sic), desarrollándose el edificio en tres niveles en un edificio pre existente que consta de dos niveles (planta baja y 1º nivel planta 2º nivel) en esta etapa se pretende llevar a cabo la conservación, modificación, adecuación, rehabilitación y restructuración del estado actual y una ampliación de 1 nivel además de la restauración de la fachada (...)*”.

Adicionalmente, informó que mediante mesa de trabajo realizada en coordinación con el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en la minuta de trabajo de fecha 25 de mayo de 2023, se registra que: “*(...) El INBAL emitió oficio de viabilidad con núm. 0502-C/0380 de fecha 19 de abril de 2023. Los interesados ingresaran (sic) su proyecto de intervención a SEDUVI para su valoración (...)*”.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

De igual manera, mediante oficio PAOT-05-300/300-6894-2023 de fecha 12 de julio de 2023 se solicitó a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si el predio objeto de denuncia, se encuentra catalogado, colinda o cuenta con algún nivel de protección por parte de esa Dirección; así también, si para el predio que nos ocupa emitió el oficio número 0866-C/0616 de fecha 19 de junio de 2023.

J En respuesta, mediante oficio número 1136-C/0842 de fecha 19 de julio de 2023 emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante el cual informó que el inmueble en cuestión, está incluido en la relación de ese Instituto de Inmuebles con Valor Artístico; asimismo, informó que emitió oficio número 0866/0616 de fecha 19 de junio de 2023 el cual indica lo siguiente “(...) se otorga el *visto bueno* al proyecto de intervención presentado que implica: *la conservación, reestructuración, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores del inmueble con valor artístico, incluyendo la restauración de la fachada principal, con la posibilidad de realizar una ampliación de un nivel en la azotea entre los ejes (A-0 y 1-14), de acuerdo a los planos presentados del levantamiento del estado actual EA-01, EA-02 y EA-03 (...)*”.

C Ahora bien, de la revisión de las documentales descritas con antelación y vista el acta circunstanciada de fecha 26 de octubre de 2021, en la que se constató trabajos de intervención al inmueble de valor artístico, localizado dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial; se desprende que los trabajos de obra mayor constatados, consistentes en el reforzamiento estructural en vigas, confinamiento de una columna en planta baja al fondo del inmueble, el techo con losa maciza en 8 crujías del tercer nivel, en concordancia con el análisis de los planos arquitectónicos del proyecto con clave A-01, A-02, A-03, A-04, A-05, EA-01, EA-02 y EA-03 correspondientes, se desprende que dichos los trabajos se encuentran contemplados en el oficio 0866/0616 de fecha 19 de junio de 2023 emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1831/2023 de fecha 09 de junio de 2023 la Dirección del Patrimonio Cultural y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el Acuerdo de fecha 14 de agosto 2023, con fundamento en los artículos 26 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; 51 fracción III y IV, 64 fracción IV, 106 y 111 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en su punto **PRIMERO SE ACUERDA EL LEVANTAMIENTO TOTAL DE LA SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES** en el inmueble objeto de investigación, lo anterior derivado de la información recabada a través de registros, archivos y bases de datos de las autoridades competentes, así como, de documentales probatorias aportadas por la persona denunciada o interesada de los hechos investigados, mismo que se ejecutó el 16 del mismo mes y año.

En conclusión, y derivado de las actuaciones de esta Subprocuraduría **se logró promover el cumplimiento voluntario** con el representante legal de la persona propietaria del inmueble objeto de denuncia, toda vez que **a partir de la imposición de la medida precautoria el particular obtuvo los permisos y autorizaciones correspondientes** por parte de las autoridades administradoras para la intervención del inmueble, lo que permitió el cumplimiento a la normatividad en materia de desarrollo urbano y la restauración y conservación del inmueble objeto de investigación considerado de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial.

Corresponde al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura previo a otorgar el Visto Bueno de Terminación de Obra corroborar que los trabajos de intervención ejecutados en el inmueble de mérito correspondan con los autorizados.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar y concluir el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano ejecutado en fecha 17 de febrero de 2023, de ser el caso, imponer medidas cautelares procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales de desarrollo urbano aplicables, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.



Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

2. En materia de construcción (ampliación) y separación de colindancias

En materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que construir, ampliar, reparar o modificar una obra, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que, para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado 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 aplicables.

Adicionalmente, el artículo 28 del citado Reglamento prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia.

Por su parte, el artículo 62 fracción XI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México que establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para los trabajos señalados en dicho apartado, siempre y cuando **no afecten elementos estructurales**.

Durante el reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 26 de octubre de 2021, el personal adscrito a esta Subprocuraduría constató en el interior del predio, como fue referido en el apartado que antecede, un pasillo en cuyos muros se observó expuesto ladrillo rojo recocido con vestigios de repellado, en el piso se observaron perfiles metálicos OR, así como tubos de PVC y tubo plus; se constató material eléctrico; así como revestimiento de marcos de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

puertas, también se identificó bultos de cemento. Al fondo del predio se observó reforzamiento estructural con vigas metálicas y confinamiento de columnas, así como, el reforzamiento con malla electrosoldada para repellado. En el segundo nivel se observaron reforzamientos en vigas metálicas, implementación de marcos de concreto armado en vanos de puertas, en el tercer nivel se constató 8 crujías cubiertas por losa de concreto armado, también se observó cantilivers metálicos. En todos los niveles se modificaron instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas, además en los muros del tercer nivel se identificó variaciones entre materiales (tabique rojo recocido y ladrillo), sin observar letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial.

En ese sentido, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra, en el que se requirió la presentación de pruebas, a fin de que se acredite que los trabajos de intervención cuenten con los permisos y autorizaciones. En respuesta, mediante escrito presentado el 26 de octubre de 2021, una persona que se ostentó como propietario del inmueble de referencia, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de entre otras, las siguientes documentales:

- Memoria descriptiva de trabajos de remodelación consistentes en trabajos de desmantelamiento, albañilería, instalaciones, acabados, cancelería, carpintería cocina y limpieza.
- Escrito de fecha 02 de junio de 2021 con sello de recibido de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante el cual se informó de los trabajos a realizarse en el inmueble de referencia.

Asimismo, mediante escrito presentado el 06 de julio y 06 de noviembre de 2023, una persona que se ostentó como representante legal del propietario del inmueble objeto de denuncia, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de entre otras, las siguientes documentales:

- Constancia de Alineamiento y/o Número oficial con folio 1000 de fecha 08 de agosto de 2023. -
- Escrito dirigido a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, de fecha 30 de octubre de 2023, mediante el cual se dio aviso a esa Autoridad, sobre los trabajos de mantenimiento y reparaciones menores, de conformidad con el Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, consistentes en:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

- Sustitución de acabados interior (pisos, plafones, yesos, carpinterías y pintura) y exterior (limpieza de elementos arquitectónicos y ornamentales, resanes y pintura). ---
- Revisión y sustitución de instalación eléctrica, hidráulica y sanitaria. -----
- Revisión y sustitución de cancelería, vidrios y puertas en mal estado. -----
- Colocación de divisiones interiores a base de tablaroca, sin afectar elementos estructurales. -----
- Sustitución de impermeabilizante en azotea. -----

J En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-3672-2021 de fecha 05 de noviembre de 2021, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el inmueble de mérito se cuenta con algún antecedente en materia de construcción que acredite los trabajos que se ejecutan en el mismo.

C En respuesta, mediante oficio AC/DGODU/SMLCyDU/0222/2021, de fecha 26 de noviembre de 2021, informó que de la búsqueda en los registros de trámite de esa Dirección, informó que no existe antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia. En virtud de lo anterior, esa Dirección solicitó mediante oficio AC/DGODU/SMLCyDU/0223/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, se lleve a cabo el proceso de verificación al inmueble en commento.

Al respecto, como se indicó en el apartado previo en fecha **26 de octubre de 2021**, personal adscrito a esta Subprocuraduría ejecutó la medida precautoria consistente en la **suspensión de actividades constructivas**, toda vez que se constató al **interior del dicho inmueble intervenciones mayores consistentes en reforzamiento estructural en vigas, así como el confinamiento de una columna en planta baja** al fondo del inmueble, así como el **techado con losa maciza en 8 crujías del tercer nivel**, sin presentar documental alguno que acredite la legalidad de los trabajos en materia de conservación patrimonial.

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-228-2023 de fecha 16 de enero de 2023, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación, intervención y separación de colindancias), por los trabajos de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

intervención en el inmueble que nos ocupa, de ser el caso, imponer medidas cautelares procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales de desarrollo urbano aplicables. En respuesta, mediante oficio AC/DGG/SVR/390/2023 de fecha 24 de enero de 2023, la Subdirección de Verificación y Reglamentos en la Alcaldía Cuauhtémoc informó lo siguiente:

- En fecha 07 de septiembre de 2021, personal especializado en funciones de verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a esa Alcaldía, ejecuto la orden de visita de verificación en materia de construcción en el inmueble en cuestión.
- En fecha 09 de septiembre de 2021, mediante oficio número AC/DGG/SVR/JUDVO/1865/2021, se remitió copia simple de la orden y acta respectivas a la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, para la substanciación del procedimiento administrativo correspondiente; toda vez que es dicha área la competente para realizar la calificación del acta de visita de verificación, emitiendo la resolución que conforme a derecho corresponda.
- En fecha 21 de diciembre de 2021, se emitió orden de visita de verificación en materia de protección civil AC/DGG/SVR/JUDVO/OVGIRPC/024/2022, a efecto de que el personal especializado en funciones de verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a esa Alcaldía, ejecutará la misma en el inmueble de interés; no siendo posible la realización de la referencia diligencia en razón de lo asentado por el mencionado personal en el “Informe de Inejecución por estar asegurado por otra dependencia”.

Cabe señalar, que mediante escrito presentado en fecha 14 de diciembre de 2023, una persona que se ostentó como representante legal del propietario del inmueble objeto de denuncia, manifestó que “(...) en el predio se están realizando trabajos de Obras menores amparados con el art. 62 (...) por ende la Generación de Ruido es inevitable durante las diferentes actividades realizadas, aunque si es de mi interés manifestar y aclarar a usted que se cumple con los niveles permisibles de 65 dB(A) diurnos y 62 dB(A) nocturnos, de acuerdo a lo que establece la Norma Ambiental para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, con la finalidad de evitar afectaciones por interferencia, ruido y vibraciones al medio circundante, es importante mencionar que los niveles de ruido son emitidos



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

de manera temporal y de forma discontinua ya que solo se realizan trabajos menores. Por lo anterior deseo manifestar a usted que actualmente únicamente se están realizando trabajos de acabados y sustitución de instalaciones dañadas, sin embargo, se considera que por las características de confinamiento del predio y a manera de minimizar los ruidos provisionalmente se colocaron plásticos en los vanos de ventanas y puertas en todo el perímetro del mismo predio para que sea despreciable la propagación de las emisiones sonoras fuera del predio controlando así la generación del ruido en todo el proceso de los trabajos, acreditando lo antes citado con fotografías de lo antes mencionado (...)". —

Por cuanto hace a la separación de colindancias, de conformidad con el segundo párrafo del apartado 1.9 Separación de edificios colindantes, de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en caso de que en un predio adyacente se encuentre una construcción que este separada del linderó una distancia menor de 50 milímetros, deberá dejarse en la nueva construcción una distancia tal que la separación entre las dos construcciones no sea menor que la suma de las requeridas para cada una.

En ese sentido, de la revisión a los planos con clave A-01, A-02 y A-03, señalados en el apartado que antecede, se señaló que el inmueble cuenta con 5 cm de separación de colindancia con respecto a los inmuebles aledaños.

En virtud de lo anterior, los trabajos de ampliación del tercer nivel deben estar separados con respecto a los inmuebles colindantes una distancia no menor a 10 centímetros, toda vez que los inmuebles colindantes y los 2 primeros niveles del inmueble en cuestión no cuentan con ninguna separación de colindancias por ser preexistentes.

En conclusión, en el inmueble objeto de investigación se ejecutaron trabajos reestructuración y ampliación en el tercer nivel, los cuales no se apegan a lo previsto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que se trata de trabajos de obra mayor que requieren del trámite del Registro de Manifestación de Construcción en la modalidad de ampliación y reparación.

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado del procedimiento verificación en materia de construcción ejecutado en fecha



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

07 de septiembre de 2021, así como instrumentar nuevo procedimiento de verificación en materia de construcción (ampliación y separación de colindancias), por los trabajos de reestructuración y ampliación ejecutados en el inmueble de referencia, así también considerar lo señalado en el segundo párrafo del apartado 1.9 Separación de edificios colindantes, de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México por cuanto hace a la separación de colindancias, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, de ser el caso, enviar copia certificada de la resolución administrativa recaída en dicho procedimiento.

3. En materia de ruido

De conformidad con el artículo 86 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, establece que las edificaciones y obras que produzcan contaminación entre otros aspectos, por ruido, se sujetarán a ese Reglamento, a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables.

El artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.

Adicionalmente, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de la Ciudad de México, los cuales son: 65 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 62 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas en punto de referencia; mientras que en punto de denuncia son de 63 dB(A) de las 06:00 las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas.

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 07 y 08 de diciembre de 2023, no se constató la generación de emisiones sonoras derivado de trabajos de construcción.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, con el fin de promover el cumplimiento de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar esos efectos adversos al ambiente derivado de las actividades que se realizan en la obra en comento. -----

En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 14 de diciembre de 2023, una persona que se ostentó como representante legal del propietario del inmueble de mérito, manifestó que “(...) en el predio se están realizando trabajos de Obras menores amparados con el art. 62 (...) por ende la Generación de Ruido es inevitable durante las diferentes actividades realizadas, aunque si es de mi interés manifestar y aclarar a usted que se cumple con los niveles permisibles de 65 dB(A) diurnos y 62 dB(A) nocturnos, de acuerdo a lo que establece la Norma Ambiental para el Distrito Federal aplicable para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, con la finalidad de evitar afectaciones por interferencia, ruido y vibraciones al medio circundante, es importante mencionar que los niveles de ruido son emitidos de manera temporal y de forma discontinua ya que solo se realizan trabajos menores. Por lo anterior deseo manifestar a usted que actualmente únicamente se están realizando trabajos de acabados y sustitución de instalaciones dañadas, sin embargo, se considera que por las características de confinamiento del predio y a manera de minimizar los ruidos provisionalmente se colocaron plásticos en los vanos de ventanas y puertas en todo el perímetro del mismo predio para que sea despreciable la propagación de las emisiones sonoras fuera del predio controlando así la generación del ruido en todo el proceso de los trabajos, acreditando lo antes citado con fotografías de lo antes mencionado (...)”. ---

En conclusión, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 07 y 08 de diciembre de 2023, no se constató la generación de emisiones sonoras derivadas de los trabajos de construcción. -----

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, 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al inmueble ubicado en Calle Manzanillo número 47, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre, densidad Media, es decir una vivienda cada 50 m² de la superficie del terreno); se localizan en Área de Conservación Patrimonial, por lo tanto, sujeto a la Norma de Ordenación número 4, lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

El inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que cualquier intervención requiere de dictamen técnico y/o visto bueno emitido por esa Dirección.

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 27 de agosto y 20 de octubre de 2021 se constató la existencia de un inmueble preexistente de 2 niveles, en el interior se observó la existencia de varillas en planta baja, así como costales con residuos sólidos de manejo especial.
- Esta Subprocuraduría en fecha 26 de octubre de 2021 impuso como medida precautoria consistente en la suspensión de actividades constructivas en el inmueble de mérito, a fin de evitar o detener la consumación irreparable que dañe el patrimonio urbanístico arquitectónico de la Ciudad de México, toda vez que los trabajos de obra mayor constatados, consistentes en el reforzamiento estructural en vigas, confinamiento de una columna en planta baja al fondo del inmueble, el techado con losa maciza en 8 crujías del tercer nivel, únicamente contaban con Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0450/2021 de fecha 22 de abril de 2021, emitido por emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para trabajos de obras menores, consistentes en: retiro de pisos de loseta y madera, recubrimientos en muros, puertas, ventanas, closet, muebles sanitarios y de cocina; colocación de boquillas en ventanas y canceles, sardineles y firmes de concreto, madera y loseta en pisos y muros, mejoramiento y cambio de instalaciones



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

hidrosanitarias, eléctricas y gas, instalación de muebles sanitarios, cocina, ventanas canceles, closet y puertas y aplicación de impermeabilizante.

4. Esta Subprocuraduría logró promover el cumplimiento voluntario con la persona propietaria del inmueble objeto de denuncia, toda vez que a partir de la imposición de la medida precautoria el particular obtuvo los permisos y autorizaciones correspondientes por parte de las autoridades administradoras para la intervención del inmueble, en específico:

Visto bueno mediante los oficio número 0866-C/0616 de fecha 19 de junio de 2023 emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para el proyecto de intervención que implica la conservación, reestructuración, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores del inmueble con valor artístico, incluyendo la restauración de la fachada principal, con la posibilidad de realizar una ampliación de un nivel en la azotea.

Oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1831/2023 de fecha 09 de junio de 2023 emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la conservación y modificación de los espacios interiores en los niveles 1° y 2° en una superficie de 478.18 m² y en el 3er nivel de 91.15 m² y ampliación de 144.54 m², para un total de 6 departamentos en 3 niveles (p.b. + 2 niveles).

5. Mediante Acuerdo de fecha 14 de agosto de 2023, se ordenó el levantamiento definitivo de la acción precautoria de suspensión total de las actividades constructivas, en el inmueble objeto de investigación, toda vez que los trabajos ejecutados a la fecha corresponden con las autorizaciones tramitadas en materia de conservación patrimonial.
6. Corresponde al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura previo a otorgar el Visto Bueno de Terminación de Obra corroborar que los trabajos de intervención ejecutados en el inmueble de mérito correspondan con los autorizados.
7. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 17 de febrero de 2023, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a ese Instituto,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

se constituyó en el inmueble de interés, iniciando procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano.

8. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano ejecutado en fecha 17 de febrero de 2023, de ser el caso, imponer medidas cautelares procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales de desarrollo urbano aplicables, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.
9. En el inmueble objeto de investigación se ejecutaron trabajos de reestructuración y ampliación en el tercer nivel, los cuales no se apegan a lo previsto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que se trata de trabajos de obra mayor, los cuales requieren del trámite del Registro de Manifestación de Construcción en la modalidad de ampliación y reparación, como lo señala el artículo 47 del Reglamento en cita.
10. Por cuanto hace a la separación de colindancias, los trabajos de ampliación del tercer nivel deben estar separados con respecto a los inmuebles colindantes una distancia no menor a 10 centímetros, toda vez que los 2 primeros niveles del inmueble en cuestión no cuentan con ninguna separación de colindancias respecto a los inmuebles colindantes, de conformidad con el segundo párrafo del apartado 1.9 Separación de edificios colindantes, de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.
11. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el resultado del procedimiento verificación en materia de construcción ejecutado en fecha 07 de septiembre de 2021, así como instrumentar nuevo procedimiento de verificación en materia de construcción (ampliación y separación de colindancias), por los trabajos de reestructuración y ampliación ejecutados en el inmueble de referencia, así también considerar lo señalado en el segundo párrafo del apartado 1.9 Separación de edificios colindantes, de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México por cuanto hace a la separación de colindancias, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, de ser el caso, enviar copia certificada de la resolución administrativa recaída en dicho procedimiento.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3750-SOT-819

Y acumulados PAOT-2023-7261-SOT-1978

PAOT-2023-7946-SOT-2140

12. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 07 y 08 de diciembre de 2023, no se constató la generación de emisiones sonoras derivadas de los trabajos de construcción.

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.

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, al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a las Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado previo.

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.

JNC/EBP/RQV