



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2020-1922-SOT-489

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 MAR 2026**

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-2020-1922-SOT-489, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de agosto de 2021, fue remitida la denuncia a esta Subprocuraduría por correo electrónico, la cual se tuvo por recibida el día 13 de septiembre de 2021, mediante la que una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (obra nueva y protección a colindancias), protección civil por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Guanajuato número 197, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, asimismo se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento. -----

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 y conservación patrimonial), construcción (obra nueva y protección a colindancias) y protección civil, como son: como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias. -----



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 conservación patrimonial)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, tiene por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. -----

Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. -----

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio, propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

Es en dichos Programas en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----

En relación con lo anterior, el artículo 3º fracción II de la Ley en mención, establece que las áreas de conservación patrimonial son las que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos, igualmente las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas. -----



Así también, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México prevé que "(...) Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley (...)".

Los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -----

Asimismo, el artículo 92 primer párrafo de la Ley antes referida prevé que se entenderá por "(...) El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos (...)". -----

En relación con lo anterior, el artículo 158 del Reglamento de dicha Ley, establece los certificados que se tramitarán a través de la Plataforma Digital entre los cuales se desprende el siguiente: -----

"(...) I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice. El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables.

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas, implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales correspondientes respecto del certificado de que se trate (...)". -----



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le asigna la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno). -----

Adicionalmente, se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 21 de octubre de 2021 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató desde vía pública la existencia de un cuerpo constructivo de 5 niveles, totalmente ejecutado y habitado. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio PAOT-05-300/300-1862-2021 de fecha 04 de octubre de 2021, dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presentara pruebas que acrediten la legalidad de la obra; en respuesta, mediante escrito ingresado en Oficialía de Partes de Partes de esta Procuraduría en fecha 28 de octubre de 2021, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de investigación, a través del cual manifestó que "(...) en el caso que nos ocupa se actualiza la figura de cosa juzgada tal y como lo demuestro en este escrito. En efecto, mediante resolución de fecha 9 de diciembre de 2019, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial (...) **emitió senda Resolución Administrativa dentro del Expediente PAOT-2019-2973-SOT-1177, misma que fue emitida como resultado de la investigación que realizó respecto a los mismos hechos y circunstancias (...)**". -----

Ahora bien, con antelación esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial investigó los hechos aquí denunciados en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) en el expediente PAOT-2019-2973-SOT-1177, en el cual recayó la Resolución Administrativa de fecha 09 de diciembre de 2019, en la que se concluyó, entre otros, lo siguiente: -----

*(...)

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle Guanajuato número 197, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le aplica la zonificación H 4/20 M (Habitacional Mixto, 4 niveles de altura, 20 % mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno). -----



Le aplica la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. *Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un cuerpo constructivo de 4 niveles con un avance del 70%, delimitado por tapias de madera que ostentan letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----*
3. *El predio objeto de investigación colinda con los inmuebles ubicados en Calle Guanajuato número 199, 130y 136 de Eje 2 Poniente Monterrey, incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para lo que se obtuvo dictamen técnico en materia de conservación patrimonial (...) [por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México], opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (...)" -----*

En relación con lo anterior, del análisis de las documentales que integran el expediente citado al rubro, para el predio objeto de investigación, se desprende lo siguiente: -----

1. *Le aplica la zonificación H4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad M (Media): una vivienda cada 50 m² de terreno) de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008. -----*
2. *Le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación: -----*
 1. *Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS). -----*
 3. *Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H). -*
 4. *Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo. -----*
 7. *Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio. -----*
 8. *Instalaciones permitidas por encima del número de niveles. -----*
 9. *Subdivisión de Predios. -----*
 11. *Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales. -----*
 13. *Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H). -----*
 17. *Vía pública y estacionamientos subterráneos. -----*
 18. *Ampliación de construcciones existentes. -----*
 19. *Estudio de impacto urbano. -----*



26. Norma para Incentivar la Producción de Vivienda de Interés Social, Interés Popular y Sustentable. -----

27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.

Así como las siguientes Normas de Ordenación Particulares: -----

- Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre.
- Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General. -----
- Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados. -----

3. De la consulta en la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (SPOTCM) "Ciudad MX", se desprende que el predio objeto del presente dictamen técnico cuenta con una superficie de **417 m²**, con una altura máxima de **15m** y **20%** de área libre.

4. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc se localiza dentro del polígono delimitado como área de conservación patrimonial (Condesa-Roma) vigente, por lo que deberá cumplir con lo establecido en la norma de ordenación número 4 "En áreas de Conservación Patrimonial", -----

5. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 12 de julio de 2024, se identificó un predio de tipo medianero, forma regular, con 5 niveles de altura, 5 cubiertas y una estructura. -----

6. Del análisis espacio temporal se puede señalar que en el predio objeto del dictamen se llevaron a cabo los siguientes cambios exteriores: -----

- 2020: predio de tipo medianero y forma regular en el que se desplantan un inmueble del que únicamente es posible observar la losa de la azotea del inmueble que se desplanta y un área libre central. -----
- 2021: se observó en la losa de la azotea dos volúmenes constructivos al suroriente y surponiente del inmueble. -----
- 2024: se observaron cinco cubiertas en la azotea el predio distribuidas de la siguiente manera, 1: De forma regular, ubicada sobre el costado suroriente; De forma irregular, ubicada sobre el costado suroriente; 3: De forma irregular, ubicada sobre el costado surponiente; 4: De forma irregular, ubicada sobre el costado nororiente; 5: De forma irregular, ubicada sobre el costado norponiente, área libre central y una cubierta sin identificar sobre el costado nororiente. Es decir, se construyeron 3 cubiertas adicionales



al posterior año. Como resultado se tiene que en 2021 se construyeron las 2 primeras cubiertas y en 2024 los 3 restantes. -----

7. Es susceptible a la Norma General 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles" y a la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio" de manera que al contar con una cubierta con 4.449 m de altura (identificada como cubierta 4 en el presente dictamen), esta incumple la altura máxima permitida por la norma 7 consistente en 3.60 m, por lo que se considera como 2 niveles. Adicionalmente al identificarse usos distintos a los establecidos por la norma 8, las 4 cubiertas restantes constituyen un nivel cuantificable lo que resulta en 7 niveles cuantificables en la construcción. -

Como resultado se tiene que el predio objeto de estudio rebasa con 3 niveles extra a los permitidos en la zonificación del mismo. -----

En conclusión, del análisis de las constancias que integran el expediente citado al rubro se tiene que en materia de desarrollo urbano (**zonificación y conservación patrimonial**) el inmueble objeto de investigación está conformado por 7 niveles de construcción, lo que excede en 3 los niveles máximos permitidos por la zonificación H 4/20 M (Habitacional Mixto, 4 niveles de altura, 20 % mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno) establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, aunado a que el proyecto no se ajustó a las autorizaciones en materia de conservación patrimonial emitidas por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para un proyecto de 8 viviendas en 4 niveles. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), en el inmueble objeto de investigación y en su caso, valorar el contenido de la presente Resolución Administrativa a efecto de imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----

2. En materia de construcción (obra nueva)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, señala que, para construir, 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. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató desde vía pública la existencia de un cuerpo constructivo de 5 niveles, totalmente ejecutado y habitado. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio PAOT-05-300/300-1862-2021 de fecha 04 de octubre de 2021, dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presentara pruebas que acrediten la legalidad de la obra; en respuesta, mediante escrito ingresado en Oficialía de Partes de Partes de esta Procuraduría en fecha 28 de octubre de 2020, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de investigación, a través del cual manifestó que "(...) en el caso que nos ocupa se actualiza la figura de cosa juzgada tal y como lo demuestro en este escrito. En efecto, mediante resolución de fecha 9 de diciembre de 2019, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial (...) **emitió senda Resolución Administrativa dentro del Expediente PAOT-2019-2973-SOT-1177, misma que fue emitida como resultado de la investigación que realizó respecto a los mismos hechos y circunstancias (...)**". -----

Ahora bien, con antelación esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial investigó los hechos aquí denunciados en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) en el expediente PAOT-2019-2973-SOT-1177, en el cual recayó la Resolución Administrativa de fecha 09 de diciembre de 2019, en la que se concluyó, entre otros, lo siguiente: -----

"(...)

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un cuerpo constructivo de 4 niveles con un avance del 70%, delimitado por tapias de madera que ostentan letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

4. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 1830/2018, autorizada con número 1/06/119/2018, RCUB-103-2018, de fecha 31 de julio de 2018 y vigente al 31 de julio de 2021, para la construcción de 8 viviendas en 4 niveles, 101.09 m² de superficie de área libre equivalente al 23.78 %, superficie máxima de construcción de 1,740.98 m² y semisótano



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

con una superficie de 415.88 m2 construcción que corresponden a estacionamiento, lo que se apeg a la zonificación aplicable .-----

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, una vez recibido el aviso de terminación de obra y previo a otorgar la autorización de uso y ocupación corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 1830/2018 (...)" .-----

En razón de lo anterior, esta Entidad solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-3177-2021 de fecha 25 de octubre de 2021, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio objeto de investigación se cuenta con antecedentes en materia de construcción que acredite los trabajos de construcción que se ejecutan en el sitio. En caso contrario, dar vista al área jurídica, a efecto de que instrumente la visita de verificación en materia de construcción. -----

En respuesta, mediante oficio AC/DGODU/0320/2021, de fecha 04 de noviembre de 2021, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que después de haber realizado una búsqueda minuciosa en los archivos de esa Dirección se localizó antecedente de la siguiente información en materia de construcción: -----

1. **Licencia de Construcción Especial para Demolición Total**, ingresada a través de la Ventanilla Única el día 12 de septiembre de 2017, bajo el folio número 1771/2017, autorizada con licencia número 6/06/181/2017 de fecha 11 de octubre de 2017 y vigente al 11 de enero de 2018. -----
2. **Manifestación de Construcción Tipo B**, para obra nueva para inmueble destinado a uso habitacional, registrado a través de Ventanilla Única, el día 31 de julio de 2018, bajo el folio 1830/18, con registro RCUB-103-2018; 1/06/119/2018 de fecha 31 de julio de 2018 y vigencia al 31 de julio de 2021. -----
3. **Constancia de Alineamiento y Número Oficial**, ingresada por Ventanilla Única el día 12 de junio de 2017, con el folio 01066/2017, expedida el 21 de junio de 2017. -----
4. **Certificado Único de Zonificación de uso del Suelo**, con folio 32794-151SAJO18 expedido por la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el día 08 de junio de 2018. -----
5. **Visto Bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia**, de fecha 08 de junio de 2018 con número 401.35.17.2-2018/1094. -----



6. **Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura**, de fecha 23 de julio de 2018, con número de oficio 1980-C/1262. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-3151-2021 de fecha 25 de octubre de 2021, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación) y protección civil (protección a colindancias) en el inmueble objeto de investigación; informar las irregularidades detectadas en el sitio y enviar copia simple del acta de visita, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. En respuesta, mediante oficio AC/DGG/SVR/114/2022 de fecha 11 de enero de 2022, el Subdirector de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que con fecha 04 de noviembre de 2021, personal del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a esta Alcaldía Cuauhtémoc, con la finalidad de ejecutar la orden de visita de verificación administrativa para construcción AC/DGG/SVR/OVO/037/2021, sin embargo, no fue posible realizar la diligencia, toda vez que en el domicilio objeto de investigación se trata de un edificio de departamentos el cual se advierte habitado, no se observaron indicios de trabajos de construcción. -----

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente citado al rubro se desprende que los trabajos de construcción ejecutados en el predio objeto de investigación si bien es cierto que contaron con Registro de Manifestación de Construcción RCUB-103-2018; 1/06/119/2018 de fecha 31 de julio de 2018 y vigencia al 31 de julio de 2021, para el proyecto de obra nueva de 8 viviendas en 4 niveles, el cuerpo constructivo ejecutado no corresponde con los niveles manifestados en dicho Registro, ni con los permitidos en la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar visita de verificación en materia de construcción en el inmueble objeto de investigación e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar como sanción el retiro de las cubiertas que exceden la altura máxima permitida, a efecto de cumplir lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, asimismo, informar el resultado de sus acciones. -----

3. En materia de protección civil y protección a colindancias

El artículo 2 fracción XXII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que se entiende por protección civil, las medidas para salvaguardar la vida, bienes y entorno de la población, así como, mitigar los efectos destructivos que los fenómenos perturbadores pueden ocasionar y que deberán de cumplirse en los proyectos y ejecución de obra. -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2020-1922-SOT-489

Asimismo, los artículos 35 fracción IV y 195 del Reglamento en comento, establecen que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad en la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública. -----

Adicionalmente, el artículo 53 inciso e, de dicho Reglamento en mención señala que como uno de los requisitos para las obras con Manifestaciones de Construcción Tipos B y C, se debe contar con el proyecto de protección a colindancias. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató desde vía pública la existencia de un cuerpo constructivo de 5 niveles, totalmente ejecutado y habitado. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio PAOT-05-300/300-1862-2021 de fecha 04 de octubre de 2021, dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presentara pruebas que acrediten la legalidad de la obra; en respuesta, mediante escrito ingresado en Oficialía de Partes de Partes de esta Procuraduría en fecha 28 de octubre de 2020, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de investigación, a través del cual manifestó que "(...) en el caso que nos ocupa se actualiza la figura de cosa juzgada tal y como lo demuestro en este escrito. En efecto, mediante resolución de fecha 9 de diciembre de 2019, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial (...) **emitió senda Resolución Administrativa dentro del Expediente PAOT-2019-2973-SOT-1177, misma que fue emitida como resultado de la investigación que realizó respecto a los mismos hechos y circunstancias (...)**". -----

Al respecto, mediante oficio 1058-C/0982, de fecha 21 de junio de 2021, la Subdirectora de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, indicó que en visita técnica realizada por esa unidad administrativa en la que se, "(...) constató asentamientos diferenciales que eventualmente afectarán de manera grave la estabilidad de la construcción con valor artístico ubicada en la Calle Guanajuato número 199, y que ha causado constantes agrietamiento y fisura en sus elementos arquitectónicos, aunado a que continúan obras constructivas de ampliación de construcción sobre la azotea del inmueble ubicado en Guanajuato número 197 (...)". -----

Asimismo, la Dirección en comento emitió recomendación técnica con oficio número 1980-C/1262 de fecha 23 de julio de 2018, en los siguientes términos "(...) se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con la construcción ubicada en **calle Guanajuato**". -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2020-1922-SOT-489

núm. 199 y Eje 3 Poniente Monterrey núm. 130 en la colonia Roma Norte, ya que la preservación, resguardo, así como, la integridad estructural y arquitectónica d este tipo de inmuebles, es el del interés de este Instituto, en el ámbito de su competencia como instancia encargada de velar por la conservación del patrimonio arquitectónico del siglo XX ... Esta recomendación técnica queda condicionada a la no afectación a los inmuebles con valor artístico (...) Condición que nunca se cumplió y que ha afectado la integridad física del inmueble con valor artístico ubicado en la calle de Guanajuato 199 desde el año 2019 (...). -----*

Adicionalmente, esta Subprocuraduría recibió el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1041/2021 de fecha 01 de julio de 2021, mediante el cual el Director de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que emitió el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2282/2018 de fecha 12 de junio de 2018, mediante el cual se le indicó al ciudadano que su predio "(...) colinda con los inmuebles ubicados en la Calle Guanajuato número 199 y en el Eje 2 Poniente Monterrey número 130 y 136, todos incluidos en la relación con inmuebles con valor artístico compilados por el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), **por lo que deberá contar con e visto bueno de ese Instituto Federal en relación a la protección a colindancias ...**", y que "Una vez revisada la documentación anexa, esta Dirección considera procedente el **proyecto de obra nueva**, debiendo aplicar las medidas necesarias de protección a colindancias mediante estudios técnicos previos, antes y durante cualquier tipo de intervención, para la preservación de la integridad estructural y arquitectónica del inmueble colindante afecto al patrimonio cultural urbano ...". Finalmente, se le emitió "... dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la obra nueva de 8 departamentos en 4 niveles (Semisótano+ P.B. + 3 niveles), con una altura de 15.52 metros al piso terminado de la azotea (...)*. -----

En virtud de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-3179-2021 de fecha 25 de octubre de 2021, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, emitir opinión técnica en materia de protección civil en la que se determine si existe riesgo por los trabajos de construcción (obra nueva) protección civil y separación a colindancias que se ejecutan en el predio objeto de investigación, en relación con los inmuebles colindantes, en específico con el inmueble ubicado en Guanajuato número 199 inmueble con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de ser el caso informar las observaciones determinaciones que se tomen al respecto. -----

En respuesta, mediante oficio DGSCyPC/DPC/JUDTPC/197/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021 la Jefatura de Unidad Departamental Técnica de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó entre otros lo siguiente:

"(...) Localización:



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2020-1922-SOT-489

El inmueble se ubica, de acuerdo con la Zonificación Geotécnica de la Ciudad de México, establecida en el artículo 170 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en la Zona III (Lacustre), integrada por potentes depósitos de arcilla altamente compresibles, separados por capas arenosas con contenido diverso de limo o arcilla. Estas capas arenosas son de consistencia firme y muy dura y de espesores variables de centímetros a metros. Los depósitos lacustres suelen estar cubiertos superficialmente por suelos aluviales y rellenos artificiales; el espesor de este conjunto puede ser superior a 50 metros.

Inspección Visual:

Se trata de un inmueble recién construido, en el cual no hay trabajos de construcción.

Al momento de la visita no se observan afectaciones, el personal se constituyó en el inmueble colindante y comentan ya haber realizado las medidas de mitigación correspondientes.

Conclusiones:

En este orden de ideas, se les recuerda que para fincar responsabilidades a terceros se debe acreditar la propiedad de la fracción que ocupan y atender y conforme lo estipula el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en los siguientes supuestos; Artículo 77 'La separación de edificios nuevos o que han sufrido modificaciones o ampliaciones, con predios o edificios colindantes debe cumplir con lo establecido en las Normas de Ordenación de Desarrollo Urbano y con los artículos 87, 88 y 166 de este Reglamento'. y Artículo 166 ' Toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos o entre cuerpos en el mismo predio según se indica en las Normas. En el caso de una nueva edificación en que las colindancias adyacentes no cumplan con lo estipulado en el párrafo anterior, la nueva edificación debe cumplir con las restricciones de separación entre colindancias como se indica en las Normas. Los espacios entre edificaciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio deben quedar libres de todo material, debiendo usar tapajuntas entre ellos' (...)'.

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-3429-2021 de fecha 03 de noviembre de 2021 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, instrumentar evaluación en materia de Protección Civil, respecto al riesgo generado por los trabajos de intervención (demolición y obra nueva) que se ejecutan en el predio ubicado objeto de investigación, en relación con los inmuebles colindantes y protección de colindancias, en específico con el inmueble ubicado en Guanajuato número 199 inmueble con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, emitiendo el dictamen técnico correspondiente, y en su caso, las acciones establecidas para la mitigación del riesgo, enviando copia del instrumento que al efecto emita.



En respuesta, mediante oficio SGIRP/DGAR/1363/2022 de fecha 10 de mayo de 2022 la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, informó que esa Secretaría carece de facultades y atribuciones para llevar a cabo la visita de verificación administrativa en materia de protección civil solicitada, considerando que la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México, en fecha 18 de junio de 2021, publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, 'Decreto por el que se modifica su denominación, se reforman, derogan y adicionan diversas disposiciones del Reglamento de la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil', entre ellas se deroga la fracción II del artículo 7 del Reglamento de la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, no obstante, con el propósito de brindar atención a su petición, el 10 de noviembre de 2021, se envió el oficio SGIRP/475/2021 a la Alcaldesa de Cuauhtémoc, con el fin de que se realicen las acciones que estime procedentes. En seguimiento, mediante oficio DGSCyPC/DPC/JUDTPC/197/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021, mediante el cual la Jefatura de Unidad Departamental Técnica de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc indicó que al momento de la visita no se observan afectaciones, el personal se constituyó en el inmueble colindante y comentaron que ya se habían realizado las medidas de mitigación correspondientes. -----

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente se desprende que desde el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito se constató un inmueble ejecutado y habitado y de la visita realizada por personal adscrito a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, no se observaron afectaciones en el inmueble colindante y a decir de los ocupantes ya se realizaron las medidas de mitigación correspondiente. -----

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El predio ubicado en Calle Guanajuato número 197, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), y se encuentra dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial. -----

Asimismo, es colindante con un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----



2. En materia de desarrollo urbano (**zonificación y conservación patrimonial**) el inmueble objeto de investigación está conformado por 7 niveles de construcción, lo que excede en 3 los niveles máximos permitidos por la zonificación H 4/20 M (Habitacional Mixto, 4 niveles de altura, 20 % mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno) establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, aunado a que el proyecto no se ajustó a las autorizaciones en materia de conservación patrimonial emitidas por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para un proyecto de 8 viviendas en 4 niveles. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), en el inmueble objeto de investigación y en su caso, valorar el contenido de la presente Resolución Administrativa a efecto de imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----
4. Los trabajos de construcción ejecutados en el predio objeto de investigación si bien es cierto que contaron con Registro de Manifestación de Construcción RCUB-103-2018; 1/06/119/2018 de fecha 31 de julio de 2018 y vigencia al 31 de julio de 2021, para el proyecto de obra nueva de 8 viviendas en 4 niveles, el cuerpo constructivo ejecutado no corresponde con los niveles manifestados en dicho Registro, ni con los permitidos en la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar visita de verificación en materia de construcción en el inmueble objeto de investigación e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar como sanción el retiro de las cubiertas que exceden la altura máxima permitida, a efecto de cumplir lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, asimismo, informar el resultado de sus acciones. -----
6. De la visita realizada por personal adscrito a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, no se observaron afectaciones en el inmueble colindante y a decir de los ocupantes ya se realizaron las medidas de mitigación correspondiente. -----

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



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2020-1922-SOT-489

substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Notifíquese a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

Así lo proveyó y firma la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----