



Expediente: PAOT-2022-5308-SOT-1361
y acumulados PAOT-2022-6879-SOT-1742,
PAOT-2022-6901-SOT-1749,
PAOT-2022-6910-SOT-1752

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 FEB 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 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5308-SOT-1361 y acumulados PAOT-2022-6879-SOT-1742, PAOT-2022-6901-SOT-1749, PAOT-2022-6910-SOT-1752, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de septiembre de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de conservación patrimonial, construcción (publicitación vecinal, demolición y obra nueva) y ambiental (ruido), por los trabajos de obra que se realizan en calle Monterrey número 200, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de octubre de 2022.

Con fecha 15 de diciembre de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, 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), conservación patrimonial y construcción (obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan en calle Monterrey número 200, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de enero de 2023.



Expediente: PAOT-2022-5308-SOT-1361
y acumulados PAOT-2022-6879-SOT-1742,
PAOT-2022-6901-SOT-1749,
PAOT-2022-6910-SOT-1752

Con fecha 16 de diciembre de 2022, 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, denunciaron ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial, construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), por los trabajos de obra que se realizan en calle Monterrey número 200, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 13 de enero de 2023. -----

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

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Mediante Acuerdo de fecha 17 de enero de 2023, se admitieron para su investigación presuntos incumplimientos en materia de riesgo, de conformidad con lo señalado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial, construcción (publicitación vecinal, demolición y obra nueva), riesgo y ambiental (ruido), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----



Expediente: PAOT-2022-5308-SOT-1361
y acumulados PAOT-2022-6879-SOT-1742,
PAOT-2022-6901-SOT-1749,
PAOT-2022-6910-SOT-1752

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc**, al inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación HO/6/20/Z (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -

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 Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI); y al ser **colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano**, cualquier intervención requiere autorización de las autoridades locales y/o federales competentes. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 07 de octubre de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un predio delimitado con tapiales metálicos, y al interior se constató un cuerpo constructivo de un nivel parcialmente demolido, así como residuos de manejo especial (cascajo). -----

Posteriormente, en un segundo reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 15 de noviembre de 2022, no se constató ningún cuerpo constructivo al interior del predio, tampoco se observó cascajo. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 23 de noviembre de 2022, una persona que se ostentó como copropietario



Expediente: PAOT-2022-5308-SOT-1361
y acumulados PAOT-2022-6879-SOT-1742,
PAOT-2022-6901-SOT-1749,
PAOT-2022-6910-SOT-1752

del inmueble investigado y apoderado legal de los demás copropietarios, realizó diversas manifestaciones y aportó en copia simple varias documentales, entre las que se encuentran las siguientes: -

- Dictamen Técnico Favorable número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0519/2021**, de fecha 03 de mayo de 2021, para el proyecto de **obra nueva** de un edificio habitacional con 14 viviendas en 6 niveles (semisótano + P.B.+5 niveles), con altura sobre el nivel de banqueta de 16.68 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de 1,123.81 m² sobre el nivel de banqueta y 198.04 m² en semisótano, para proporcionar 10 cajones de estacionamiento. -
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1402-151CARI22, con fecha de expedición 28 de enero de 2022, que certifica la zonificación **HO/6/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda). -

Posteriormente, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 20 de febrero de 2023, el particular aportó en copia simple varias documentales, entre las que se encuentran las siguientes: -

- Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico folio 1531, de fecha 02 de julio de 2019, documento que refiere que el inmueble investigado no está incluido en la Relación del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes. -
- Oficio número 401.3S.1-2019/2703, de fecha 16 de julio de 2019, el cual refiere que el inmueble en comento no está en considerado monumento histórico, no es colindante con alguno de éstos y se encuentra fuera de los límites de una zona histórica. -

Por otro lado, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, informar si emitió dictamen técnico para realizar actividades de intervención y/o construcción (demolición y obra nueva) en el predio objeto de investigación. En respuesta, la Dirección en comento informó que el inmueble referido **se localiza en Área de Conservación Patrimonial**, y remitió copia simple de las siguientes documentales: -



Expediente: PAOT-2022-5308-SOT-1361
y acumulados PAOT-2022-6879-SOT-1742,
PAOT-2022-6901-SOT-1749,
PAOT-2022-6910-SOT-1752

- Dictamen Técnico Favorable número **SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0683/2020**, de fecha 17 de febrero de 2020, para el proyecto de **obra nueva** de un edificio habitacional con 14 viviendas en 6 niveles (Semisótano +P.B.+ 5 niveles), con altura sobre el nivel de banqueta de 16.68 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de 1,123.58 m² sobre el nivel de banqueta, y 203.10 m² en semisótano, para proporcionar 10 cajones de estacionamiento. -----
- Dictamen Técnico Favorable número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0519/2021**, de fecha 03 de mayo de 2021, que concuerda con el aportado por el particular. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **desde septiembre de 2009 hasta marzo de 2021**, el inmueble investigado era de un nivel; posteriormente, para **octubre de 2022**, durante el reconocimiento de hechos realizado por esta Entidad, se constató que se llevaron a cabo trabajos de demolición del inmueble preexistente, observando que el predio se encontraba delimitado con tapias metálicas; y para **diciembre de 2022**, se observa que los tapias están cubiertos con propaganda sobre la venta de departamentos; tal y como se advierte en las siguientes imágenes:



Septiembre 2009



Marzo 2021

Fuente: Google Maps



Octubre 2022

Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT



Diciembre 2022

Fuente: Google Maps



Expediente: PAOT-2022-5308-SOT-1361
y acumulados PAOT-2022-6879-SOT-1742,
PAOT-2022-6901-SOT-1749,
PAOT-2022-6910-SOT-1752

En este orden de ideas, se desprende que se llevaron a cabo trabajos de demolición total del inmueble preexistente; sin embargo, en los Dictámenes Técnicos en materia de conservación patrimonial emitidos por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, **únicamente se autorizó el proyecto de obra nueva**, sin contemplar la demolición.

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México (INVEA), instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por lo que hace a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, toda vez que el predio objeto de denuncia no contó con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la SEDUVI para los trabajos de demolición; e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de ese Instituto, informó que en fecha 27 de diciembre de 2022, ejecutó procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el predio de mérito, mismo que se encuentra sub judice.

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 29 de enero de 2024, personal adscrito a esta unidad administrativa constató una obra nueva de 6 niveles y semisótano, en proceso de construcción.

De lo antes expuesto, se concluye que el inmueble ubicado en calle Monterrey número 200, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial y cuenta con Dictamen Técnico número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0519/2021**, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para una obra nueva de 14 viviendas en 6 niveles; sin embargo, no contó con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para los trabajos de demolición.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación administrativa ejecutado en el inmueble motivo de denuncia y, en caso de haber emitido resolución administrativa, enviar a esta Subprocuraduría copia de la misma.



2. En materia de construcción (publicitación vecinal, demolición y obra nueva).

El artículo 94 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que para la construcción, ampliación, reparación o modificación de una obra, previamente a la solicitud de tramitación de permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos, los solicitantes deberán agotar el procedimiento de publicitación vecinal en los términos que señala esa Ley y su Reglamento.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 94 Bis de la Ley citada en el párrafo inmediato anterior, el **procedimiento de Publicitación Vecinal** se tramitará ante la Alcaldía que corresponda a la ubicación del predio, bajo el procedimiento y requisitos establecidos en el Reglamento de esa Ley, el cual es un **requisito indispensable para la procedencia del registro de manifestación de construcción tipo B o C**, así como para la expedición de permisos o licencias referentes a cambios de uso de suelo, fusiones, transferencias de potencialidad, edificación y demás medidas que se establezcan en esa Ley.

En el mismo sentido, el artículo 94 Quater de la Ley en cita dispone que el propietario o poseedor del predio o inmueble, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables deberán sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal previo a la solicitud de tramitación de permisos, licencias, autorizaciones, registro de manifestaciones o demás actos administrativos referentes a cambios de uso de suelo, únicamente en las modalidades previstas por el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en los términos establecidos en el mismo ordenamiento, y obtener la **Constancia de Publicitación Vecinal**.

Por otra parte, el artículo 55 del **Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**, establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Alcaldía para, entre otros aspectos, **demoler** una obra o instalación.

Asimismo, el artículo 47 del Reglamento citado en el párrafo que antecede, establece que para **construir** y/o **ampliar**, 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 registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.



Expediente: PAOT-2022-5308-SOT-1361
y acumulados PAOT-2022-6879-SOT-1742,
PAOT-2022-6901-SOT-1749,
PAOT-2022-6910-SOT-1752

En el primer reconocimiento de hechos realizado en fecha 07 de octubre de 2022 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el predio objeto de investigación se encontraba delimitado por tapiales metálicos, con sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc, con número de expediente AC/DGG/SVR/JUDVO/OGVIRPC/021/2022. Durante la diligencia no se constataron trabajos constructivos y al interior se observó acumulación de residuos sólidos de manejo especial (cascajo), así como una construcción preexistente de un nivel parcialmente demolida. -----

Posteriormente, en fechas 15 de noviembre y 16 de diciembre de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó reconocimientos de hechos en el lugar motivo de denuncia, donde constató un predio baldío, sin construcciones preexistentes al interior, tampoco se observó cascajo ni los sellos de suspensión de actividades; sin embargo, en los tapiales metálicos que delimitaban el predio se observó un letrero con la siguiente información: “(...) **MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B OBRA NUEVA - HABITACIONAL NUM. DE LICENCIA: 1/06/034/2022 REGISTRO DE VENT. U: RCUB/034/2022 (...) 'EDIFICIO HABITACIONAL DE 6 NIVELES'** (...)”. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar la razón que motivó la imposición de los sellos de suspensión de actividades número de expediente AC/DGG/SVR/JUDVO/OGVIRPC/021/2022, así como el estado que guarda el procedimiento. En respuesta, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras adscrita a la Dirección General en comento, informó que en fecha 21 de septiembre de 2022, ejecutó orden de visita de verificación en materia de gestión integral de riesgos y protección civil, en la que se impusieron sellos de suspensión de actividades como medida cautelar, estado que se levantó de manera definitiva el 04 de noviembre de 2022. -----

Por otro lado, como se refirió en el apartado anterior, mediante escrito presentado en esta Procuraduría en fecha 23 de noviembre de 2022, la persona que se ostentó como copropietario del inmueble investigado y apoderado legal de los demás copropietarios anexó, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

- Oficio AC/DGODU/121/2022 de fecha 22 de abril de 2022, por medio del cual se expide la Constancia de Publicitación Vecinal 23/2022, para el proyecto de **obra nueva** con superficie



Expediente: PAOT-2022-5308-SOT-1361
y acumulados PAOT-2022-6879-SOT-1742,
PAOT-2022-6901-SOT-1749,
PAOT-2022-6910-SOT-1752

total del predio de 253.90 m², del inmueble destinado a uso Habitacional Plurifamiliar (14 viviendas), desarrollado en 6 niveles (planta baja +5 niveles), con una altura sobre nivel de banqueta de 16.68 m al piso terminado de la azotea, con una superficie por construir de 1,123.81 m² sobre nivel de banqueta, 198.04 m² en 1 semisótano, para proporcionar 10 cajones de estacionamiento.

- Escrito dirigido a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, con sello de recepción de fecha 06 de julio de 2022, mediante el cual se da Aviso de trabajos de obras menores, conforme al artículo 62 apartado VI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, consistentes en la demolición de una edificación de 1 nivel (estancia) de 39.48 m² de construcción, construida bajo condiciones normales y típicas, a base de muros de carga confinados entre castillos y trabes de concreto armado, con losa maciza de concreto armado de 10 cm de espesor inclinada a dos aguas, así como el desmantelamiento de techumbre de lámina ondulada de una bodega ubicada en la parte posterior del predio y la demolición de los muros perimetrales que la confinan.
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 1/06/034/2022, RCUB/034/2022, con vigencia del 23 de mayo de 2022 al 23 de mayo de 2025, para un **proyecto de obra nueva** de 6 niveles y semisótano, con una superficie de construcción total de 1,321.85 m², de los cuales 1,123.81 m² son sobre nivel de banqueta (s.n.b.), con superficie de área libre de 55.86 m² (22%) y una superficie de desplante de 198.04 m² (78%), para **14 viviendas**.
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2006, de fecha 26 de noviembre de 2018.
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, para un proyecto de obra nueva de un edificio habitacional de 14 departamentos en 6 niveles.
- Plano de procedimiento constructivo y protección a colindancias.

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con antecedente de licencia de construcción especial para demolición y registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección General en comento informó que cuenta con Manifestación de Construcción Tipo B para obra nueva, folio 1/06/034/2022, RCUC-034/2022, de fecha 23 de mayo de 2022; Constancia de Publicitación Vecinal folio 23/2022, de fecha 22 de abril de 2022, para construcciones que requieren Registro de Manifestación de Construcción; Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 1140/2021, expedida el 11 de febrero de 2021; y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1402-



Expediente: PAOT-2022-5308-SOT-1361
y acumulados PAOT-2022-6879-SOT-1742,
PAOT-2022-6901-SOT-1749,
PAOT-2022-6910-SOT-1752

151CARI22, con fecha de expedición 28 de enero de 2022; no obstante, no anexó copia de los documentos referidos. -----

Posteriormente, con la finalidad de complementar la información referida en el párrafo que antecede, en fecha 25 de abril de 2023 personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta al expediente integrado para el predio investigado, en el archivo de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, constatando que en los archivos de esa Dirección General obran las siguientes documentales: -----

- Oficio AC/DGODU/121/2022 de fecha 22 de abril de 2022, emitido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, por medio del cual se expide la Constancia de Publicitación Vecinal 23/2022, para el proyecto de **obra nueva**. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 1/06/034/2022, RCUB/034/2022, con vigencia del 23 de mayo de 2022 al 23 de mayo de 2025. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1140, de fecha 11 de febrero de 2021. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico y planos arquitectónicos. -----
- Estudio de mecánica de suelos. -----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 0365-DCA, de fecha 02 de agosto de 2021, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para la demolición de 58.65 m² en un solo nivel y bardas perimetrales, así como la construcción de un proyecto habitacional de 14 departamentos en 6 niveles. -----
- Plan de Manejo de Residuos Sólidos de la construcción y demolición en materia de impacto ambiental, folio 0365-DCA, de fecha 02 de agosto de 2021. -----
- Dictamen de Factibilidad de Servicios folio DGSU/00529/2021, de fecha 25 de junio de 2021, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para un proyecto de 14 viviendas, en una superficie de construcción de 1,123.81 m² s.n.b. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1402-151CARI22, con fecha de expedición 28 de enero de 2022. -----

En este orden de ideas, respecto al proyecto de obra nueva, de acuerdo con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 1/06/034/2022, RCUB/034/2022, y con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1402-151CARI22, emitido conforme a la



Expediente: PAOT-2022-5308-SOT-1361
y acumulados PAOT-2022-6879-SOT-1742,
PAOT-2022-6901-SOT-1749,
PAOT-2022-6910-SOT-1752

zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, se advierte que **el proyecto registrado se apega al número de niveles y superficies** (área libre, superficie de desplante y superficie máxima de construcción), tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

	Uso de suelo	Número de niveles	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Viviendas
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 1402-151CARI22	Habitacional con Oficinas	6	253.90 m ²	203.12 m ² 80% máximo	50.78 m ² 20% mínimo	1,218.72 m ² s.n.b.	Z*
Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio 1/06/034/2022 RCUB/034/2022	Habitacional	6	253.90 m ²	198.04 m ² 78%	55.86 m ² 22%	1,123.81 m ² s.n.b.	14

* Número de viviendas permitidas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida, entre la superficie definida por el proyecto.

Ahora bien, tal y como se mencionó en los primeros párrafos de este apartado, el **Procedimiento de Publicitación Vecinal es un requisito indispensable para la procedencia del registro de manifestación de construcción tipo B o C**, entre otros permisos, autorizaciones y licencias, por lo que previo a registrar la manifestación de construcción Tipo B folio 1/06/034/2022, RCUB/034/2022, para el predio investigado se obtuvo la Constancia de Publicitación Vecinal número 23/2022, para el proyecto de obra nueva.

Con Independencia de lo anterior, es importante destacar que si bien en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente (última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15



Expediente: PAOT-2022-5308-SOT-1361
y acumulados PAOT-2022-6879-SOT-1742,
PAOT-2022-6901-SOT-1749,
PAOT-2022-6910-SOT-1752

de mayo de 2023), el **Procedimiento de Publicitación Vecinal** no se establece como requisito indispensable para la procedencia de la expedición de la licencia de construcción especial para **demolición**, lo cierto es que con base en lo constatado durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio motivo de denuncia comenzaron a ejecutarse trabajos de demolición previo al 07 de octubre de 2022, por lo que se encontraban sujetos a la aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que se encontraba vigente en ese momento (última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 28 de marzo de 2013), que establecía lo siguiente:

"(...) Artículo 94 Bis. El Procedimiento de Publicitación vecinal, se tramitará ante la Delegación que corresponda a la ubicación del predio, bajo el procedimiento y requisitos establecidos en esta Ley.

El Procedimiento de Publicitación Vecinal es un requisito indispensable para la procedencia del registro de manifestación de construcción tipo B o C, así como para la expedición de permisos o licencias referentes a cambios de uso de suelo, fusiones, subdivisiones, transferencias de potencialidad, afectaciones y restricciones de construcción, edificación, modificación, ampliación, reparación, demolición de construcciones y demás medidas que establezca esta Ley referente a las modalidades previstas en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. (...)".

Lo subrayado es propio.

En esta tesis, se desprende que el particular también debió agotar el procedimiento de publicitación vecinal para los trabajos de demolición, **situación que no aconteció**, ya que únicamente presentó un Aviso al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México; aunado a ello, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc no manifestó contar con **Licencia de Construcción Especial para demolición y con la constancia de publicitación vecinal correspondiente**.

Adicionalmente, es importante señalar que el artículo 62 fracción VI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que **el Aviso no operará cuando se trate de los inmuebles** a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, o **que se**



Expediente: PAOT-2022-5308-SOT-1361
y acumulados PAOT-2022-6879-SOT-1742,
PAOT-2022-6901-SOT-1749,
PAOT-2022-6910-SOT-1752

ubiquen en Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México o afectos al patrimonio cultural urbano indicados en los Programas de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición), toda vez que el predio investigado no contó con la Licencia de Construcción Especial correspondiente; e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. En respuesta, la Subdirección de Verificación y Reglamentos adscrita a esa Dirección General, informó contar con procedimiento de verificación en materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, con número de expediente AC/DGG/SVR/OVGIRPC/021/2022, el cual no se encontraba concluido. Cabe mencionar que este procedimiento no corresponde a la materia de la visita de verificación solicitada por esta Procuraduría en materia de construcción (demolición), por incumplimientos al Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Posteriormente, en fecha 29 de enero de 2024, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, constatando una obra nueva de 6 niveles y semisótano en proceso de construcción, cubierta con malla sombra; asimismo, se observó letrero con los datos del registro de manifestación de construcción.

De lo antes expuesto, se concluye que para el predio ubicado en calle Monterrey número 200, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se obtuvo la Constancia de Publicitación Vecinal número 23/2022, para el proyecto de obra nueva y se registró la Manifestación de Construcción Tipo B folio 1/06/034/2022, RCUB/034/2022, para un proyecto de 14 viviendas en 6 niveles; sin embargo, los trabajos de demolición total del inmueble preexistente no contaron con Constancia de Publicitación Vecinal ni con Licencia de Construcción Especial para Demolición, en contravención con lo dispuesto en el artículo 94 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México aplicable en el momento de la ejecución de los trabajos y el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (demolición), por los trabajos de demolición total del inmueble preexistente que se realizaron en el predio de interés, e imponer las sanciones procedentes, toda vez que no contaron con Constancia de Publicitación Vecinal ni con la Licencia de Construcción



Expediente: PAOT-2022-5308-SOT-1361
y acumulados PAOT-2022-6879-SOT-1742,
PAOT-2022-6901-SOT-1749,
PAOT-2022-6910-SOT-1752

Especial correspondiente; valorando en su procedimiento el contenido de la presente resolución administrativa, así como informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc corroborar, previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número 1/06/034/2022, RCUB/034/2022, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

3. En materia de riesgo.

De las constancias que obran en el expediente, se solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar evaluación en materia de protección civil, respecto del riesgo generado por los trabajos constructivos que se ejecutan en el predio objeto de investigación. En respuesta, la Subdirección Técnica Normativa de Protección Civil de la Dirección en comento, informó que emitió Opinión de Riesgo número AC/DGSCyPC/DPC/STNPC/JUDTPC/1122/2023, de fecha 13 de noviembre de 2023, en materia de protección civil, en la que determinó lo siguiente: -----

*"(...) Derivado de las condiciones que presenta el inmueble ubicado en Monterrey No. 200, colonia Roma Norte, al momento de la visita se cataloga de **RIESGO MEDIO**, derivado del inmueble colindante, en tanto no se implementen las acciones de mitigación correspondientes. (...)"*. -----

Ahora bien, como se mencionó en el apartado "2. En materia de construcción (publicitación vecinal, demolición y obra nueva)", la construcción objeto de investigación contó con sellos de suspensión de actividades con número de expediente AC/DGG/SVR/JUDVO/OVGIRPC/021/2022, por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc, en materia de gestión integral de riesgos y protección civil. -----

Al respecto, de acuerdo a lo informado por la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras y la Subdirección de Verificación y Reglamentos, adscritas a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, los sellos de suspensión de actividades se impusieron como medida cautelar; sin embargo, en fecha 04 de noviembre de 2023 se ejecutó orden de levantamiento, en atención al



Expediente: PAOT-2022-5308-SOT-1361
y acumulados PAOT-2022-6879-SOT-1742,
PAOT-2022-6901-SOT-1749,
PAOT-2022-6910-SOT-1752

acuerdo de levantamiento de suspensión de actividades definitivo, emitido por la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de esa Alcaldía.

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos constructivos que se ejecutan en el predio ubicado en calle Monterrey número 200, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, son catalogados de **Riesgo Medio**, de conformidad con la opinión técnica en materia de protección civil emitida por la Alcaldía Cuauhtémoc. Asimismo, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutó procedimiento de verificación en materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, en el que recayó como medida cautelar la suspensión de actividades.

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado del procedimiento con número de expediente AC/DGG/SVR/JUDVO/OGIRPC/021/2022, incoado al predio objeto de investigación.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar nueva visita de verificación en materia de protección civil, a efecto de corroborar el cumplimiento de las medidas preventivas y correctivas recomendadas por la Dirección de Protección Civil de esa Alcaldía y, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

4. En materia ambiental (ruido).

Derivado del reconocimiento de hechos realizado en fecha 16 de diciembre 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que en el predio motivo de denuncia se realizaban trabajos de obra nueva, percibiendo emisiones sonoras generadas por el armado de castillos y el funcionamiento de maquinaria pesada.

Asimismo, en esa misma fecha, personal adscrito a esta Subprocuraduría elaboró un estudio de emisiones sonoras, en el que se determinó que los trabajos constructivos que se realizan en el predio objeto de denuncia constituyen una fuente emisora, que en las condiciones de operación que prevalecían al momento en que se practicó la medición acústica, generaban un nivel sonoro de 73.54 dB (A), por lo que exceden el límite máximo permisible de emisiones sonoras de 65 dB (A) para el horario



Expediente: PAOT-2022-5308-SOT-1361
y acumulados PAOT-2022-6879-SOT-1742,
PAOT-2022-6901-SOT-1749,
PAOT-2022-6910-SOT-1752

de las 06:00 a las 20:00 horas, que establece la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

Al respecto, mediante oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, se exhortó a cumplir con la normatividad aplicable en materia ambiental (ruido); dicho oficio fue notificado en fecha 18 de enero de 2023. -----

En respuesta a la notificación citada en el párrafo que antecede, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 25 de enero de 2023, la persona que se ostentó como copropietario del inmueble investigado y apoderado legal de los demás copropietarios, aportó un programa para la mitigación y control de contaminación ambiental mediante emisiones de ruido, en el que se establecen horarios de trabajo con maquinaria pesada, entre otras acciones. -----

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 29 de enero de 2024, en el predio objeto de investigación se constataron emisiones de ruido generadas por maniobras de materiales y martilleo. -----

De lo antes expuesto, se concluye que las emisiones sonoras generadas por los trabajos de obra que se realizan en calle Monterrey número 200, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, rebasan los límites máximos permisibles para el punto de referencia, en un horario de 06:00 a 20:00 horas, que establece la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013; no obstante, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, se exhortó al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra a llevar a cabo las acciones necesarias tendientes a reducir, evitar y/o minimizar las emisiones sonoras generadas por debajo de estos niveles. -----

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 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Monterrey número 200, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HO/6/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto).

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 SEDUVI.

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, en el que se llevaron a cabo trabajos de demolición total del inmueble preexistente; posteriormente, se constataron trabajos de construcción de una obra nueva en 6 niveles y semisótano. Asimismo, se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.
3. El predio objeto de investigación cuenta con Dictamen Técnico número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0519/2021, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, para el proyecto de obra nueva de un edificio habitacional con 14 viviendas en 6 niveles (semisótano + P.B.+5 niveles). Sin embargo, no contó con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial por los trabajos de demolición total del inmueble preexistente.
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación administrativa ejecutado en el inmueble



Expediente: PAOT-2022-5308-SOT-1361
y acumulados PAOT-2022-6879-SOT-1742,
PAOT-2022-6901-SOT-1749,
PAOT-2022-6910-SOT-1752

motivo de denuncia y, en caso de haber emitido resolución administrativa, enviar a esta Subprocuraduría copia de la misma. -----

5. Los trabajos de demolición total del inmueble preexistente que se ejecutaron en el predio objeto de investigación, no contaron con Constancia de Publicitación Vecinal ni con Licencia de Construcción Especial para demolición, contraviniendo lo establecido en el artículo 94 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México aplicable en el momento de la ejecución de los trabajos y el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (demolición), por los trabajos de demolición total del inmueble preexistente que se realizaron en el predio de interés, e imponer las sanciones procedentes, toda vez que no contaron con Constancia de Publicitación Vecinal ni con la Licencia de Construcción Especial correspondiente; valorando en su procedimiento el contenido de la presente resolución administrativa, así como informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
7. Para los trabajos de obra nueva, el predio objeto de denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 1/06/034/2022, RCUB/034/2022, para un proyecto de 14 viviendas en 6 niveles; además, contó con la respectiva constancia de publicitación vecinal, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc corroborar, previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número 1/06/034/2022, RCUB/034/2022, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2022-5308-SOT-1361
y acumulados PAOT-2022-6879-SOT-1742,
PAOT-2022-6901-SOT-1749,
PAOT-2022-6910-SOT-1752

9. Los trabajos constructivos que se ejecutan en el predio investigado son catalogados de Riesgo Medio, de conformidad con la opinión técnica en materia de protección civil, emitida por la Jefatura de Unidad Departamental Técnica de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----
10. La Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutó procedimiento de verificación con número de expediente AC/DGG/SVR/JUDVO/OVGIRPC/021/2022, en materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil. -----
11. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado del procedimiento con número de expediente AC/DGG/SVR/JUDVO/OVGIRPC/021/2022, incoado al predio objeto de investigación. -----
12. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar nueva visita de verificación en materia de protección civil, a efecto de corroborar el cumplimiento de las medidas preventivas y correctivas recomendadas por la Dirección de Protección Civil de esa Alcaldía y, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
13. Derivado del estudio de emisiones sonoras elaborado por esta Subprocuraduría, se determinó que las actividades de construcción ejecutadas en el predio denunciado, generan emisiones sonoras que rebasan el límite máximo permisible para el punto de referencia, en un horario de 06:00 a 20:00 horas, de conformidad con lo establecido en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013; por lo que se exhortó al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra a llevar a cabo las acciones necesarias tendientes a reducir, evitar y/o minimizar el impacto de las emisiones sonoras por debajo de estos niveles. -

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5308-SOT-1361
y acumulados PAOT-2022-6879-SOT-1742,
PAOT-2022-6901-SOT-1749,
PAOT-2022-6910-SOT-1752

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General de Gobierno, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, y a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, todas de la Alcaldía Cuauhtémoc, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

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

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

JANICIAH/MAZA