



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3871-SOT-1038
Y ACUMULADO PAOT-2023-256-SOT-52

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

19 ENE 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 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-2022-3871-SOT-1038 y acumulado PAOT-2023-256-SOT-52, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de julio de 2022, una persona que en auge al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva) y desarrollo urbano (conservación patrimonial) por las actividades de obra realizadas en el predio ubicado en Calle Tonalá número 176, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de julio de 2022.

Con fecha 06 de enero de 2023, siete personas que en auge al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (ampliación y separación a colindancias) por las actividades de obra realizadas en el predio ubicado en Calle Tonalá número 176, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de enero de 2023.

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

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (demolición, obra nueva, ampliación y separación de colindancia), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

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



1. En materia de construcción (demolición, obra nueva y separación de colindancias) y desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial)

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio objeto de la denuncia le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de terreno, 2 viviendas permitidas). Asimismo, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, el inmueble cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 75087-151MAAB21D expedido en fecha 07 de diciembre de 2021, en el cual se hace constar que el referido inmueble cuenta con superficie de terreno de 228.29 m² y le aplican las siguientes restricciones superficie máxima de construcción de 380.12 m² y 2 viviendas máximas permitidas.

Adicionalmente, el predio de referencia se ubica en Área de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación, por lo que cualquier intervención se requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Es de señalar que respecto de los hechos denunciados en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción, estos fueron investigados previamente por personal adscrito a esta Subprocuraduría y al cual recayó la Resolución Administrativa en el expediente PAOT-2021-5112-SOT-1099, en fecha 28 de enero de 2022, misma que puede ser consultada en la página <http://www.paot.org.mx/resultados/resoluciones1.php> de esta Procuraduría, en la cual se concluyó lo siguiente

"(...)

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, el inmueble investigado, se observó un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, en su interior trabajadores y materiales consistentes en varillas, bultos de cemento y tabiques rojos recocidos; se constataron trabajos de construcción consistentes en la demolición y ampliación en la azotea de un nivel adicional a base de muros de tabiques rojos recocidos y columnas de concreto armado, la construcción de un balcón en una de las ventanas del segundo nivel y la demolición del pretil en azotea; no cuenta con letrero con información alguna de la obra.
3. Los trabajos de demolición y obra nueva (ampliación) ejecutados en el predio investigado, no contaron con Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, requisito indispensable por ubicarse en Área de Conservación Patrimonial y ser sujeto de aplicación de la Norma de Actuación número 4.
4. A solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó visita de verificación en el predio objeto de denuncia y como medida cautelar impuso sellos de suspensión con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/368/2021, razón por lo cual corresponde a dicha institución substanciar el procedimiento antes referido y en su caso imponer las sanciones que



conforme a derecho correspondan e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

5. Los trabajos de demolición y ampliación **no cuentan con Licencia Especial de Construcción en su modalidad de demolición ni Registro de Manifestación de Construcción**. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar nueva visita de verificación en materia de construcción (...), en el predio objeto de denuncia e imponer las medidas y sanciones procedentes. Así también instrumentar las acciones legales que conforme a derecho correspondan respecto a la inejecución por oposición de la Visita de Verificación Administrativa; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.

(...)"

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Tonalá número 176, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, en fecha 6 de julio de 2022, se observó desde vía pública un inmueble preexistente de dos niveles de altura cubierto por malla sombra, en el cual se **identificaron trabajos de construcción consistente en la preparación de un tercer nivel a base de tabique rojo recocido y castillos con varilla expuesta**. Así mismo, durante la diligencia se constataron actividades de construcción al interior y emisiones de ruido producto de martilleos, lo anterior sin exhibir letrero con información de la obra.

Adicionalmente, de los reconocimientos de hechos realizados en fechas 08 de septiembre, 11 de octubre y 09 de diciembre del año 2022, se constató que los trabajos de construcción continuaron consolidando la ampliación de 2 niveles, es decir hasta el momento de la emisión del presente instrumento, el inmueble cuenta en total con 4 niveles de altura (ver imágenes):



Reconocimiento de hechos:
08 de septiembre de 2022



Reconocimiento de hechos:
11 de octubre de 2022



Reconocimiento de hechos:
09 de diciembre de 2022

Además, en relación con la materia de **construcción (demolición y obra nueva)**, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGODU/1014/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que **respeto del inmueble investigado únicamente cuenta con aviso de realización de obra que no requiere Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial con folio No. 601/2021**, de fecha 01 de diciembre de 2021, sin referir alguna otra documental para el predio objeto de denuncia, **en consecuencia no cuenta con Cedula de Publicitación Vecinal, Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción**



Especial, por lo que incumple con los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

En consecuencia, al no contar los trabajos constatados con Registro de Manifestación de Construcción, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGG/SVR/JUDVO/254/2022, la Alcaldía Cuauhtémoc informó que el 22 de julio de 2022, se ejecutó orden de visita de verificación en materia de construcción número AC/DGG/SVR/OVO/421/2022, por lo que con fecha 27 de julio de 2022, mediante oficio AC/DGG/SVR/1175/2022, se turnó copia de la orden y acta respectivas a la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de esa Alcaldía para la substanciación del procedimiento administrativo correspondiente.

En este mismo orden de ideas, por lo que respecta a la separación de colindancia, de conformidad con el artículo 77 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, 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, entre otros, con el artículo 166 del citado Reglamento, el cual refiere que toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos o entre cuerpos en el mismo predio según se indica en las Normas.

Derivado de lo anterior, resulta necesario señalar que de conformidad con el apartado 1.9 “Separación de edificios colindantes” de la Norma técnica complementaria para el diseño por sismo para la Ciudad de México, toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm, es decir 5 cm. Asimismo, la citada Norma indica que en caso de que en un predio adyacente se encuentre una construcción que esté separada del lindero una distancia menor que la antes especificada, 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; además, el citado apartado establece que el hecho de que una construcción adyacente no haya respetado los criterios de separación mínima no basta para que los criterios no se respeten en la nueva construcción que se diseña.

En consecuencia de lo antes referido y concatenado a que, los trabajos de ampliación que se ejecutan en el predio objeto de denuncia no contaron con Registro de Manifestación de construcción, aunado a que, de las documentales que obran en el expediente de en el que se actúa se da cuenta, que no se constató separación de colindancias en el costado norte del inmueble investigado, respecto del inmueble colindante, por lo tanto dicho proyecto incumple con lo establecido en los artículos 35 fracción IV, 77, 166 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México y el apartado 1.9 “Separación de edificios colindantes” de la Norma técnica complementaria para el diseño por sismo para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc realizar evaluación de riesgo en el predio ubicado en Calle Tonalá número 176, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, así como en predios colindantes, a efecto de realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

Así mismo, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc concluir el procedimiento AC/DGG/SVR/OVO/1175/2022, iniciado en materia de construcción para el predio ubicado en Calle Tonalá número 176, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan y enviar a Subprocuraduría el Resultado de su actuación, acompañado de copia certificada de la determinación que recaiga a dicho procedimiento.



Por lo que respecta a la materia de **desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial)**, como ya ha sido señalado, al inmueble investigado le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de terreno, 2 viviendas permitidas), por lo que considerando la superficie del mismo (228.29 m²), únicamente se tiene permitido realizar la construcción de 2 viviendas. Adicionalmente, el predio de referencia se ubica en Área de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2368/2022, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0237/2022 de fecha 01 de febrero de 2022, mediante el cual desprende lo siguiente: (...) esta Dirección (...) emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para realizar los trabajos de obra menor en el inmueble aludido consistente en: retiro y sustitución de puertas, ventanas, acabados en pisos, muros, pretils, plafones, aplicación de pintura en muros y pretils impermeabilización en azotea, lo anterior sin afectar elementos estructurales ni modificar el diseño arquitectónico original del inmueble de referencia (...).

Adicionalmente, esa Dirección posteriormente informó que emitió dictamen técnico para el proyecto de rehabilitación y ampliación en Área de Conservación Patrimonial con número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1299/2022 de fecha 03 de mayo de 2022, mediante el cual se describe lo siguiente: (...) esta Dirección (...) emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de rehabilitación y ampliación en 4 niveles (P.B + 3 niveles), aumentando una superficie de construcción de 188.52 m² sobre nivel de banqueta, resultando una superficie de construcción total de 377.34 m² sobre nivel de banqueta, con una altura de 14.51 metros al piso terminado de la azotea, sin afectar elementos estructurales que comprometan la estabilidad estructural del inmueble y proporcionando biciestacionamientos (...).

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio 1195-C/0938 de fecha 18 de agosto de 2022, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que el inmueble objeto de denuncia no se encuentra incluido en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico y no es colindante con alguna construcción incluida en la citada Relación.

De la información antes referidas se colige, en primer lugar, que, si bien los trabajos que se ejecutan en el inmueble investigado, cuentan con Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para trabajos de rehabilitación y ampliación en el mismo, los trabajos autorizados en dicho dictamen debieron contar con Registro de Manifestación de Construcción, situación que en el caso particular no acontece.

Aunado a lo anterior, si bien a la fecha de emisión del presente instrumento, los trabajos de ampliación no exceden los niveles permitidos por la zonificación aplicable al inmueble investigado, al no contar con Registro de Manifestación de Construcción, se desconoce el número de viviendas con las que contará la ampliación, por lo que a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) en el predio objeto de denuncia, a efecto de



corroborar que la construcción se adecue a la superficie máxima de construcción, densidad de vivienda y superficie de área libre permitida en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc; e imponer, en su caso, las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan, y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos 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. Al predio ubicado en Calle Tonalá número 176, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc le corresponde la zonificación la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), y considerando la superficie de terreno que es de 228.29 m², de acuerdo con la densidad de vivienda únicamente se permite la construcción de 2 viviendas. Asimismo, se ubica en Área de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención se requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con el Programa delegacional de desarrollo urbano vigente para Cuauhtémoc. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por persona adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio objeto de denuncia, se realizaron trabajos de construcción en el inmueble preexistente (ampliación de 2 niveles), actualmente se consolida un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura a base de muros de tabiques rojos recocido, aunado a que no se constató separación de colindancias en el costado norte del inmueble investigado, respecto del inmueble colindante. -----
3. Los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Tonalá número 176, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ni con Licencia de Construcción Especial, ni separación de colindancias, por lo que incumplen los artículos 35 fracción IV, 47 y 55, 77, 166 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México y el apartado 1.9 “Separación de edificios colindantes” de la Norma técnica complementaria para el diseño por sismo para la Ciudad de México del mismo Reglamento, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno concluir el procedimiento AC/DGG/SVR/OVO/1175/2022 en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones conforme a derecho correspondan, así como enviar a esta Subprocuraduría el Resultado de su actuación, acompañado de la copia certificada de la determinación que recayó al dicho procedimiento. -----
4. En relación con el numeral anterior, a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc realizar evaluación de riesgo en el predio ubicado en Calle Tonalá número 176, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, así como en predios colindantes, a efecto de realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3871-SOT-1038
Y ACUMULADO PAOT-2023-256-SOT-52

5. Los trabajos que se ejecutan en el inmueble investigado, cuentan con Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para trabajos de rehabilitación y ampliación. -----
6. Si bien a la fecha de emisión del presente instrumento, los trabajos de ampliación no excede los niveles permitidos por la zonificación aplicable al inmueble investigado, y al no contar con Registro de Manifestación de Construcción, se desconoce el número de viviendas con las que contará la ampliación; por lo que a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) en el predio objeto de denuncia, a efecto de corroborar que la construcción se aadecue a la superficie máxima de construcción, número de vivienda y superficie de área libre permitida en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc; e imponer, en su caso las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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

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

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

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

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General de Gobierno y a la Dirección de Protección Civil, ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc, y a la Dirección General del 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. -----

LQV
IGP/RAGT/AAC

