



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 JUL 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a 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 a la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6866-SOT-1737 y acumulados PAOT-2023-1020-SOT-293, PAOT-2023-1381-SOT-414, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fechas 14 de diciembre de 2022 y 17 de febrero y 09 de marzo de 2023, tres personas 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), construcción (ampliación), protección civil (riesgo) y ambiental (ruido y vibraciones), por las actividades de construcción en el predio ubicado en Avenida Chapultepec número 240 departamento 905, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 10 de enero y 06 y 24 de marzo de 2023.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos y 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 VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (ampliación), protección civil (riesgo) y ambiental (ruido y vibraciones); como lo son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

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

#### 1. En materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación) y protección civil (riesgo)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio ubicado en Avenida Chapultepec número 240 departamento 905, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Chapultepec tramo E-F, de Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 Poniente Bucareli, la cual le concede la zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa).

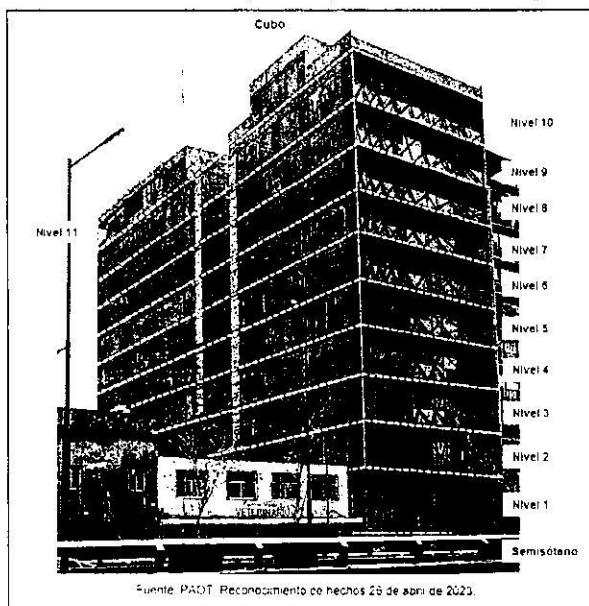
Asimismo, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que al predio objeto de investigación le aplica la Norma de Actuación número 4 en Áreas de Conservación Patrimonial (son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del



funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación), por lo que cualquier intervención, requiere de dictamen u opinión técnica tramitado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que acredite los trabajos realizados. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, se identificó desde vía pública una edificación preexistente conformada por dos torres de 10 niveles de altura más semisótano. Sobre la torre posterior se identificó que en el último nivel se realizó la ampliación de un nivel adicional a base de estructura de marcos rígidos con vigas y columnas de acero, así como cubierta de losacero, que por sus características físicas es de reciente construcción, durante la diligencia se percibieron emisiones sonoras derivadas del uso de herramienta eléctrica, así como la presencia de trabajadores. Aunado a lo anterior, durante una visita posterior, no se constataron trabajos de obra ni se percibieron emisiones sonoras toda vez que los trabajos fueron concluidos. -----

En atención a lo anterior, de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta que el inmueble preexistente se incrementó en un nivel, pasando de 10 a 11 niveles de altura, lo que rebasa la zonificación aplicable para el predio de mérito, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, es decir, la zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Chapultepec tramo E-F, de Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 Poniente Bucareli, lo que se presenta en la siguiente imagen: -----



Fuente: PAOT. Reconocimiento de hechos 26 de abril de 2023.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como propietaria del predio objeto de denuncia, presentó, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

- Escrito ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc con sello de recepción de fecha 23 de febrero de 2023, que contiene el Aviso conforme al Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, mediante el cual se detallan trabajos de mantenimiento y obra menor en el inmueble de mérito, consistentes en cambios de ventanas y cancelas, cambio de puertas, resane de aplanados en muros y plafones y aplicación de pintura vinílica, cambio de pisos de loseta vinílica por, mobiliario sanitario, sin afectar elementos estructurales ni las instalaciones preexistentes. -----



- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0490/2023, de fecha 14 de febrero de 2023, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del cual se desprende el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para los trabajos de obra menor consistentes en cambio de ventanas y cancelas, de puertas, de pisos, mobiliario sanitario, resane de aplanados en muros y plafones y aplicación de pintura vinílica, lo anterior sin afectar elementos estructurales. -----
- Solicitud de Información sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico, tramitado ante el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura con folio 0155 y fecha 25 de enero de 2023, que concluye que el predio de mérito no se encuentra incluido en la relación del INBAL de inmuebles con valor artístico. -----
- Oficio 401.3S.1-2023/0478 expedido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia de fecha 27 de febrero de 2023, en el cual dicho Instituto señala que no cuenta con competencia alguna respecto del predio investigado. -----

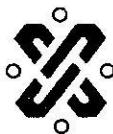
Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGODU/0406/2023 de fecha 15 de febrero de 2023, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que cuenta con antecedentes en materia de construcción consistentes en el trámite de Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para obra nueva folio No. 01518/2018 RCUB-077-2018 de fecha 15 de junio de 2018, Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para modificación folio No. 01980/2019 RCUB-089-2019 de fecha 02 de diciembre de 2019, y Aviso de Realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con folio No. 04820/2017 de fecha 14 de agosto de 2017; no obstante, dichas documentales hacen referencia a los trabajos de construcción efectuados para el inmueble preexistente de 10 niveles, **sin contar con información relacionada con los hechos denunciados consistentes en trabajos de ampliación de un nivel adicional el predio objeto de denuncia.** -----

En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-2979-2023 de fecha 04 de abril de 2023, esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), en el predio objeto de denuncia, no obstante lo anterior, al momento de la emisión de la presente Resolución, no se cuenta con respuesta alguna.-----

Asimismo, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0590/2023, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroboró la emisión del oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0490/2023 de fecha 14 de febrero de 2023, mediante el cual se emitió dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial para realizar los trabajos de obra menor en el departamento 905 del inmueble ubicado en Avenida Chapultepec número 240, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, consistentes en cambios de ventanas y cancelas, de puertas, pisos, mobiliario sanitario, resane de aplanados en muros y plafones y aplicación de pintura vinílica, sin afectar elementos estructurales. Sin embargo, lo autorizado en dicho dictamen no corresponde con los trabajos de ampliación de un nivel adicional ejecutados en la azotea del inmueble de mérito.-----

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-2975-2023 de fecha 14 de abril de 2023, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), en el predio de mérito, no obstante lo anterior, al momento de la emisión de la presente Resolución, no se cuenta con respuesta alguna. -----

En virtud de lo anteriormente expuesto, al realizarse trabajos de ampliación de un nivel adicional en un inmueble preexistente de 10 niveles de altura, se rebasa la zonificación HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa) que le concede la Norma sobre Vialidad Av. Chapultepec tramo E-F, de Circuito Interior José



Vasconcelos a Eje 1 Poniente Bucareli, lo anterior de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, asimismo, si bien se cuenta con autorización en materia de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, lo autorizado no corresponde con los trabajos de ampliación ejecutados en dicho inmueble, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), así como imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan, y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación, lo que fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-2975-2023 de fecha 14 de abril de 2023. -----

Además, toda vez que se ejecutaron trabajos de ampliación de un nivel adicional en un inmueble preexistente de 10 niveles de altura sin contar con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc, corresponde a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), así como imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan, y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación, lo que fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-2979-2023 de fecha 04 de abril de 2023. -----

Por otra parte, respecto a la materia de protección civil (riesgo), en respuesta a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, la Jefatura de Unidad Departamental Técnica de Protección Civil adscrita a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, a través del oficio AC/DGSCyPC/DPC/JUDTPC/084/2023 de fecha 24 de marzo de 2023, informó que se realizó visita de evaluación de riesgo al predio objeto de denuncia, misma que no fue ejecutada, por lo que esa Jefatura de Unidad Departamental señaló que solicitará la visita de verificación administrativa correspondiente a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía. En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la multicitada Alcaldía, enviar a esta Subprocuraduría el resultado de la visita de verificación administrativa solicitada. -----

## 2. En materia ambiental (ruido y vibraciones)

En relación con la materia ambiental (ruido y vibraciones), durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta entidad, se percibieron emisiones sonoras derivadas del uso de herramienta eléctrica, no obstante, durante una segunda visita, dichas emisiones dejaron de existir, toda vez que los trabajos fueron concluidos. -----

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup>de terreno), asimismo le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Chapultepec tramo E-F, de Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 Poniente Bucareli, la cual le concede la zonificación HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa), además, el predio en comento se encuentra dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Actuación número 4. -----



2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación preexistente conformada por dos torres de 10 niveles de altura más semisótano y en cuya torre posterior se ejecutó la ampliación de un nivel adicional a base de estructura de marcos rígidos con vigas y columnas de acero, así como cubierta de losacero. -----
3. De las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta que el inmueble preexistente se incrementó en un nivel, pasando de 10 a 11 niveles de altura, lo que rebasa la zonificación **HM/10/20/Z** aplicable para el predio objeto investigado, lo anterior de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----
4. Los trabajos de ampliación ejecutados en el predio de mérito no contaron con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la alcaldía Cuauhtémoc, asimismo, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial para trabajos de obra menor, sin embargo, lo autorizado en dicho dictamen no corresponde con los trabajos de ampliación de un nivel adicional en la azotea del inmueble preexistente. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc realizar visita de verificación en materia de construcción (ampliación) al predio ubicado en Avenida Chapultepec número 240 departamento 905, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, toda vez que se ejecutaron trabajos de ampliación de un nivel adicional en un inmueble preexistente de 10 niveles de altura sin contar con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc, así como imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan, y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación, lo que fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-2979-2023. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) al predio ubicado en Avenida Chapultepec número 240 departamento 905, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, toda vez que los trabajos de ampliación ejecutados rebasan en un nivel la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, asimismo, dichos trabajos no corresponden con lo autorizado en el dictamen técnico en materia de conservación patrimonial con número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0490/2023, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan, y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación, lo que fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-2975-2023. -----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar a esta Subprocuraduría el resultado de la visita de verificación administrativa, derivada de la solicitud realizada por la Jefatura de Unidad Departamental Técnica de Protección Civil adscrita a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc para el predio ubicado en Avenida Chapultepec número 240 departamento 905, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
8. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta entidad, no se constataron emisiones sonoras ni vibraciones derivadas de trabajos de construcción en el predio objeto de denuncia toda vez que los trabajos de obra fueron concluidos. -----

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6866-SOT-1737  
Y ACUMULADOS PAOT-2023-1020-SOT-293  
PAOT-2023-1381-SOT-414**

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 General Jurídica y de Servicios Legales, ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc y a 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.

IGP/RAGT/AAC