



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1023-SOT-289  
Y acumulado PAOT-2021-1322-SOT-279

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 AGO 2022

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-2020-1023-SOT-289 y acumulado PAOT-2021-1322-SOT-279, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de marzo de 2020, 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 (obra nueva) y ambiental (emisión de partículas a la atmósfera y ruido), por los trabajos de obra que se realizan en calle Coahuila número 104 A, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de septiembre de 2021.

Con fecha 22 de marzo de 2021, se turnó por correo electrónico a esta Subprocuraduría la denuncia a través de la cual una persona, que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de conservación patrimonial y construcción (demolición y obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan en calle Coahuila número 104-A, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021 y fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncia presentadas, se realizaron los 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 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, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1023-SOT-289  
Y acumulado PAOT-2021-1322-SOT-279

mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

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

Mediante Acuerdo de fecha 18 de abril de 2022, se admitieron para su investigación presuntos incumplimientos en materia de construcción (publicitación vecinal), 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. -----

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de conservación patrimonial, construcción (demolición, obra nueva y publicitación vecinal) y ambiental (emisión de partículas a la atmósfera y ruido). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de riesgo, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de conservación patrimonial, construcción (demolición, obra nueva y publicitación vecinal), riesgo y ambiental (emisión de partículas a la atmósfera y ruido), como es: la Ley de Desarrollo Urbano, 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 Cuahtémoc, 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 sonoras ubicadas en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-018-AMBT-2009, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las personas que lleven a cabo obras de construcción y/o demolición en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) para prevenir las emisiones atmosféricas de partículas PM<sub>10</sub> y menores. -----

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1023-SOT-289  
Y acumulado PAOT-2021-1322-SOT-279

1. En materia de 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 predio investigado le corresponde la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 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 09 de noviembre de 2021 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 del predio no se constataron construcciones preexistentes, observando que se realizaban trabajos de obra nueva para la construcción de sótanos. -----

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 2021, una persona que se ostentó como copropietario y apoderado del inmueble investigado, realizó diversas manifestaciones y aportó en copia simple varias documentales, entre las que se encuentran las siguientes: -----

- Dictamen Técnico Favorable número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0206/2020 de fecha 15 de enero de 2020, para la demolición total de una superficie de 274.73 m<sup>2</sup> en dos niveles, y el proyecto de obra nueva para 48 departamentos en 6 niveles (sótanos + semisótano +P.B. + 5 niveles), con altura de 18.60 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva de 4,210.25 m<sup>2</sup> sobre el nivel de banqueta, y una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 1,842.81 m<sup>2</sup>. -----

Adicionalmente, 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, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0254/2022 de fecha 31 de enero de 2022, la Dirección en commento informó que el inmueble referido **se localiza en Área de Conservación Patrimonial**, -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1023-SOT-289  
Y acumulado PAOT-2021-1322-SOT-279

y es colindante con los inmuebles con número 100 de la calle Coahuila, 13 y 19 de la calle León de los Aldamas y 214 de la calle Tonalá, incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. Asimismo, remitió copia simple del Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0206/2020, de fecha 15 de enero de 2020, emitido para el inmueble objeto de investigación. -----

Asimismo, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), informar si emitió autorización y/o visto bueno para realizar actividades de intervención y/o construcción (demolición y obra nueva) en el inmueble objeto de investigación. En respuesta, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble de ese Instituto, informó que el inmueble investigado **no está incluido en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico**; sin embargo, es colindante con los inmuebles ubicados en la calle Coahuila número 100 y la calle Tonalá número 214, los cuales sí están incluidos en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico, informando además que en sus archivos cuenta con: -----

- Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico folio 0054, de fecha 10 de enero de 2020, documento que señala que "**POR COLINDAR CON INMUEBLES DE VALOR ARTÍSTICO (COAHUILA N° 100, TONALA N° 214, LEÓN DE LOS ALDAMAS N° 13, 19 Y 23) SE LE RECOMIENDA LA PROTECCIÓN DE LOS MISMOS**". -----
- Oficio número 0313-C/186 de fecha 11 de febrero de 2020, mediante el cual se solicitó al particular ingresar documentación complementaria, a efecto de que el INBAL estuviera en posibilidades de emitir una resolución, considerando el impacto generado por la altura y densidad del proyecto de obra nueva. -----

Además, mediante oficio número 0132-C/0132 de fecha 28 de enero de 2022, el INBAL informó a esta Subprocuraduría que el particular no ingresó las documentales solicitadas para la emisión de la recomendación técnica para la protección a las colindancias de valor artístico. -----

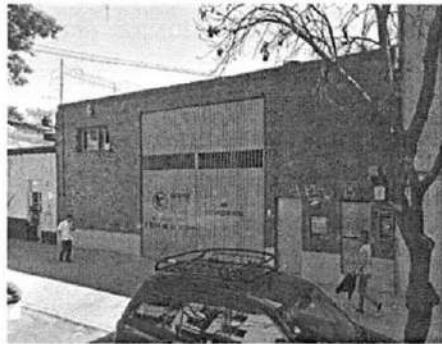
Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que hasta **febrero de 2018**, el inmueble investigado tenía características de nave industrial con cubierta a dos aguas y un nivel de altura; posteriormente, para **abril de 2019**, se advierte que en la parte posterior del predio se ha desmantelado la cubierta; mientras que para **marzo de 2021**, se observa que el inmueble preexistente fue totalmente demolido e incluso ya se iniciaron los trabajos de obra nueva; y finalmente, para **mayo de 2022**, se observan trabajos de obra nueva en 2 niveles con armado de castillos para un tercer nivel; tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1023-SOT-289  
Y acumulado PAOT-2021-1322-SOT-279



Febrero 2018



Abril 2019



Marzo 2021



Mayo 2022

Fuente: Google Maps

Cabe señalar que, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1208/2022 de fecha 28 de abril de 2022, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la SEDUVI, informó a esta Procuraduría que, si bien cuenta en sus archivos con el Dictamen Técnico número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0206/2020, emitido para demolición y obra nueva en el predio motivo de denuncia, **no cuenta con opinión técnica de revalidación.**

Aunado a esto, derivado de la revisión a las documentales que obran en el expediente, se advierte que de acuerdo a lo informado por el INBAL, el predio investigado tampoco cuenta con la recomendación técnica de ese Instituto para la protección de las colindancias de los inmuebles con valor artístico.

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 de conformidad con lo informado por la SEDUVI, el predio objeto de denuncia no cuenta con opinión técnica de revalidación en materia de conservación patrimonial; e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de ese Instituto, informó que en fecha 23 de mayo de 2022, ejecutó procedimiento de verificación



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1023-SOT-289  
Y acumulado PAOT-2021-1322-SOT-279

administrativa en materia de desarrollo urbano para el predio de mérito. Asimismo, informó que en fecha 20 de junio de 2022 se emitió resolución administrativa, en la que se ordenó imponer el estado de clausura, entre otras sanciones.

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 08 de agosto de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que el predio objeto de investigación cuenta con sellos de clausura por parte del INVEA, con número de expediente INVEACDMX/OV/DV/325/2022, de fecha 29 de junio de 2022.

De lo antes expuesto, se concluye que el inmueble ubicado en calle Coahuila número 104 A, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial y es colindante con inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico. Asimismo, cuenta con Dictamen Técnico de la SEDUVI en materia de conservación patrimonial para la demolición total de una superficie de 274.73 m<sup>2</sup> en dos niveles y el proyecto de obra nueva para 48 departamentos en 6 niveles; sin embargo, no cuenta con Opinión Técnica de revalidación por parte de la SEDUVI ni con Visto Bueno o Recomendación Técnica del INBAL para la protección de las colindancias de los inmuebles con valor artístico.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar la razón que motivó el estado de clausura con número de expediente INVEACDMX/OV/DV/325/2022, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa correspondiente.

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

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 la misma 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, subdivisiones, transferencias de potencialidad, afectaciones y restricciones de construcción, edificación, modificación, ampliación, reparación, **demolición de construcciones** y demás medidas que se establezcan en esa Ley.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1023-SOT-289  
Y acumulado PAOT-2021-1322-SOT-279

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. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 09 de noviembre de 2021 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se observó un predio delimitado con tapiales metálicos, los cuales ofertaban la venta de departamentos de la desarrolladora “tudepa.com”. En la fachada se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 1/06/095/2020-RCUB-095-2020, y al interior del predio se constataron trabajos de obra nueva bajo nivel de banqueta y el armado de castillos para el primer nivel. -----

Al respecto, como se refirió en el apartado anterior, mediante escrito presentado en esta Procuraduría en fecha 23 de noviembre de 2021, la persona que se ostentó como copropietario y apoderado del inmueble investigado anexó, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 1/06/045/2020, RCUB-045/2020, con vigencia del 04 de octubre de 2020 al 04 de octubre de 2023, para un **proyecto de obra nueva** de 6 niveles, semisótano y dos sótanos, con una superficie de construcción total de 6,053.06 m<sup>2</sup>, de los cuales 4,210.25 m<sup>2</sup> son sobre nivel de banqueta (s.n.b.), con superficie de área libre de 200.96 m<sup>2</sup> (20%) y una superficie de desplante de 677.83 m<sup>2</sup> (80%), para **48 viviendas**. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0708, de fecha 04 de abril de 2019. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, para un proyecto de obra nueva de un edificio habitacional de 48 departamentos en 6 niveles. -----
- Planos arquitectónicos. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 130-151ALIS20, con fecha de expedición 09 de enero de 2020, que certifica la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1023-SOT-289  
Y acumulado PAOT-2021-1322-SOT-279

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). -----

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 0673/20, registro 1/06/045/2020, RCUB-045/2020, de fecha 04 de septiembre de 2020; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 000708/19, de fecha 04 de abril de 2019; y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 130-151ALIS20, con fecha de expedición 09 de enero de 2020; 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 05 de mayo de 2022 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: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 1/06/045/2020, RCUB-045/2020, con vigencia del 04 de septiembre de 2020 al 04 de septiembre de 2023, para un **proyecto de obra nueva** de 6 niveles, semisótano y 2 sótanos, con una superficie de construcción total de 6,053.06 m<sup>2</sup>, de los cuales 4,210.25 m<sup>2</sup> son sobre nivel de banqueta, con superficie de área libre de 200.96 m<sup>2</sup> (20%) y una superficie de desplante de 677.83 m<sup>2</sup> (80%), para **48 viviendas**. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0708, de fecha 04 de abril de 2019. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico y planos arquitectónicos. -----
- Estudio de mecánica de suelos. -----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 0197-DCA, de fecha 22 de junio de 2020, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para la demolición total de la construcción existente con uso de bodega y oficinas administrativas, con una superficie a demoler de 274.73 m<sup>2</sup>, y la construcción de un conjunto habitacional de 6 niveles, semisótano y sótano, para 48 departamentos, con una superficie de construcción total de 6,053.06 m<sup>2</sup>. -----
- Plan de Manejo de Residuos Sólidos de la construcción y demolición en materia de impacto ambiental, folio 0197-DCA, de fecha 22 de junio de 2020. -----
- Dictamen de Factibilidad de Servicios folio DGSU/00164/2020, DV/6782/19, de fecha 30 de enero de 2020, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para un proyecto de 48 viviendas, en una superficie de construcción de 4,210.25 m<sup>2</sup> s.n.b -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1023-SOT-289  
Y acumulado PAOT-2021-1322-SOT-279

- Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGATP-DP-SPPOSAP-211/2020, de fecha 21 de abril de 2020, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante el cual se aprueba el Proyecto de Sistema Alternativo para uso habitacional (48 viviendas).

Adicionalmente, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta al Portal del Área de Atención Ciudadana de la SEDUVI, a fin de corroborar la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo aportado por el particular, localizando el citado certificado.

En este orden de ideas, respecto al proyecto de obra nueva, de acuerdo con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 1/06/045/2020, RCUB-045/2020, y con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 130-151ALIS20, emitido conforme a la 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 130-151ALIS20	Habitacional con Comercio en Planta Baja	6	878.79 m <sup>2</sup>	703.03 m <sup>2</sup> 80% máximo	175.76 m <sup>2</sup> 20% mínimo	4,218.18 m <sup>2</sup> s.n.b.	Z*
Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio 1/06/045/2020, RCUB-045/2020	Habitacional	6	878.79 m <sup>2</sup>	677.83m <sup>2</sup> 77.13%	200.96 m <sup>2</sup> 22.87%	4,210.25 m <sup>2</sup> s.n.b.	48

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

Con independencia de lo anterior, 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 1/06/045/2020, RCUB-045/2020, el particular debió agotar el citado procedimiento de publicitación vecinal para obtener la constancia de publicitación vecinal correspondiente, **situación que no aconteció**, de conformidad con el oficio AC/DGODU/0262/2022, de fecha 13 de mayo de 2022, en el



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1023-SOT-289  
Y acumulado PAOT-2021-1322-SOT-279

que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que para el predio objeto de investigación **no cuenta con Constancia de Publicitación Vecinal.** -----

Aunado a lo anterior, mediante oficio AC/DGODU/0424/2022, de fecha 06 de junio de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informó a esta Subprocuraduría que en cuanto a la **Licencia de Construcción Especial para demolición y de la constancia de publicitación vecinal para los trabajos de demolición, no existe antecedente alguno** para el inmueble de referencia. -----

Posteriormente, en fecha 08 de agosto de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, constatando que el predio continúa delimitado por tapiales metálicos, pero ahora cuenta con sellos de clausura por parte del INVEA; observando que la construcción se encuentra en obra negra, conformada por semisótano y tres niveles, con habilitación de varilla para un cuarto nivel. Durante la visita no se constataron actividades constructivas ni trabajadores de obra. -----

De lo antes expuesto, se concluye que para el predio ubicado en calle Coahuila número 104 A, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, se registró la Manifestación de Construcción Tipo B folio 1/06/045/2020, RCUB-045/2020, para un proyecto de 48 viviendas en 6 niveles; sin contar con la respectiva constancia de publicitación vecinal, en contravención con lo establecido en el artículo 94 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; aunado a que 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 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar las acciones legales conducentes, a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio 1/06/045/2020, RCUB-045/2020, toda vez que no se agotó el procedimiento de publicitación vecinal previsto en la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; así como imponer las sanciones que resulten procedentes, por realizar trabajos de demolición en el predio motivo de denuncia, sin contar con Constancia de Publicitación Vecinal ni con Licencia de Construcción Especial para demolición. -----

### 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 Jefatura de Unidad Departamental Técnica de Protección Civil, informó que emitió opinión de riesgo número DGSCyPC/DPC/JUDTPC/033/2022, de fecha 19 de enero de 2022, en materia de protección civil, en la que se concluyó lo siguiente: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1023-SOT-289  
Y acumulado PAOT-2021-1322-SOT-279

*“Derivado de las condiciones que presenta el inmueble ubicado en Coahuila No. 104-A, colonia Roma Sur, se cataloga de RIESGO MEDIO para los inmuebles colindantes y transeúntes, en tanto no se implementen las acciones de mitigación correspondientes (...)”.*

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, instrumentar evaluación de riesgo en materia de protección civil, respecto del riesgo generado por los trabajos constructivos que se realizan en el predio objeto de investigación y a los predios circundantes, a fin de salvaguardar la integridad física de las personas y sus bienes. En respuesta, la Dirección General en comento informó que emitió Opinión Técnica de Indicadores de Riesgo en materia de Protección Civil folio OTIRPC/DER/CRT-VR/058/22, de fecha 01 de marzo de 2022, en la que determinó en su apartado B. EVALUACIÓN GENERAL DE INDICADORES DE RIESGO, lo siguiente:

*“De acuerdo a la consulta y análisis de la información contenida en el Atlas de Riesgos de la Ciudad de México, así como la inspección técnica realizada al exterior, el sitio e inmuebles colindantes son catalogados como de: Riesgo Medio, derivado de que se observó que existen fisuras atribuidas a un asentamiento diferencial en el predio ubicado en Coahuila número 106, aunado a que no se descartan afectaciones en los demás inmuebles colindantes, debido a que no se tuvo acceso a los mismos y aún se desarrollan trabajos de excavación en la obra en cuestión”.*

Cabe mencionar que, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1208/2022, de fecha 28 de abril de 2022, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, informó que derivado de una denuncia vecinal, tomó conocimiento que en el predio objeto de investigación se estaban realizando trabajos de demolición y excavación sin la protección de colindancias a los inmuebles aledaños, provocando que los inmuebles colindantes mostraran afectaciones y desplomes en el tramo que colinda con el inmueble investigado.

Al respecto, y con base en las opiniones técnicas en materia de protección civil emitidas por las autoridades competentes, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de protección civil y construcción (protección a colindancias), por los trabajos de obra que se realizan en el predio de objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. En respuesta, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras adscrita a la Dirección General en comento, informó que cuenta con dos procedimientos administrativos:

- En materia de construcción, ejecutado en fecha 28 de octubre de 2020, con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/1023/2020.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1023-SOT-289  
Y acumulado PAOT-2021-1322-SOT-279

- En materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, ejecutado en fecha 17 de mayo de 2022, con número de expediente AC/DGG/SVR/JUDVO/OVGIRPC/015/2022.

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos constructivos que se ejecutan en el predio ubicado en calle Coahuila número 104 A, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, son catalogados de Riesgo Medio, de conformidad con las opiniones técnicas en materia de protección civil emitidas por la Alcaldía Cuauhtémoc y por la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México. No obstante, a efecto de mejor proveer, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutó dos procedimientos de verificación en materia de construcción y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir conforme a derecho los procedimientos de verificación con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/1023/2020 y AC/DGG/SVR/JUDVO/OVGIRPC/015/2022, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; enviando a esta Subprocuraduría copia de las resoluciones administrativas que al efecto se emitan.

**4. En materia ambiental (emisión de partículas a la atmósfera y ruido).**

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en fecha 09 de noviembre de 2021 y 08 de abril de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que en el predio motivo de denuncia se realizaban trabajos de obra nueva, sin constatar emisión de partículas a la atmósfera ni emisiones sonoras generadas por estos trabajos.

Adicionalmente, en el escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 23 de noviembre de 2021, la persona que se ostentó como copropietario y apoderado del inmueble objeto de denuncia, aportó dos programas calendarizados con las acciones implementadas para reducir las emisiones sonoras y evitar la dispersión de polvos.

Posteriormente, en fecha 08 de agosto de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó otro reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, constatando que el predio cuenta con sellos de clausura por parte del INVEA, por lo que no se constataron trabajos constructivos y, por consiguiente, tampoco se constató la emisión de partículas a la atmósfera ni ruido.

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.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1023-SOT-289  
Y acumulado PAOT-2021-1322-SOT-279

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio ubicado en calle Coahuila número 104 A, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 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; y al ser colindante con inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico, requiere Visto Bueno o Recomendación Técnica del INBAL para la protección de las colindancias. -----

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron construcciones preexistentes al interior del predio investigado, observando que se realizaban trabajos de construcción de una obra nueva en 2 niveles y semisótano, con armado de castillos para el tercer nivel. Asimismo, se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
- El predio objeto de investigación cuenta con Dictamen Técnico número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0206/2020, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, para la demolición total de una superficie de 274.73m<sup>2</sup> en dos niveles, y el proyecto de obra nueva para 48 departamentos en 6 niveles (sótanos + semisótano +P.B. + 5 niveles); sin embargo, no cuenta con Opinión Técnica de revalidación por parte de la SEDUVI. -----
- El inmueble motivo de denuncia es colindante con edificaciones incluidas en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico; sin embargo, no cuenta con Visto Bueno o Recomendación Técnica del INBAL para la protección de las colindancias de los inmuebles con valor artístico. -----
- En un reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató que el predio investigado cuenta con sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, por lo que corresponde a ese Instituto informar la razón que motivó el estado de clausura con número de expediente INVEACDMX/OV/DV/325/2022, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa correspondiente. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1023-SOT-289  
Y acumulado PAOT-2021-1322-SOT-279

6. Para el predio objeto de denuncia se registró la Manifestación de Construcción Tipo B folio 1/06/045/2020, RCUB-045/2020, para un proyecto de 48 viviendas en 6 niveles, sin contar con la respectiva constancia de publicitación vecinal, en contravención con lo establecido en el artículo 94 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.
7. 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 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
8. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar las acciones legales conducentes, a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio 1/06/045/2020, RCUB-045/2020, toda vez que no se agotó el procedimiento de publicitación vecinal previsto en la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; así como imponer las sanciones que resulten procedentes, por realizar trabajos de demolición en el predio motivo de denuncia, sin contar con Constancia de Publicitación Vecinal ni con Licencia de Construcción Especial para demolición.
9. Los trabajos constructivos que se ejecutan en el predio investigado son catalogados de Riesgo Medio, de conformidad con las opiniones técnicas números DGSCyPC/DPC/JUDTPC/033/2022 y OTIRPC/DER/CRT-VR/058/22 en materia de protección civil, emitidas por la Jefatura de Unidad Departamental Técnica de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc y por la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, respectivamente.
10. La Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutó dos procedimientos de verificación, en materia de construcción con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/1023/2020, y en materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil con número de expediente AC/DGG/SVR/JUDVO/OGVIRPC/015/2022; por lo que corresponde a esa Dirección General concluir conforme a derecho los citados procedimientos, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; enviando a esta Subprocuraduría copia de las resoluciones administrativas que al efecto se emitan.
11. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, no se constataron emisiones de partículas a la atmósfera ni ruido generados por los trabajos constructivos.

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2020-1023-SOT-289  
Y acumulado PAOT-2021-1322-SOT-279**

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. --

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc y 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. -----

JANC/ACH/MAZA