



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1521-SOT-326

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 131 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 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-1521-SOT-326, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

En fecha 05 de abril de 2021, fue remitida a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico una denuncia en la que una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción y ambiental (ruido), esto en el predio ubicado en Calzada Melchor Ocampo número 324, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

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

Los hechos investigados se refieren a constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de construcción y ambiental (ruido), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1521-SOT-326**

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción, conservación patrimonial y ambiental (ruido), como lo son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Cuauhtémoc del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, y Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos de la Ciudad de México. -----

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

**1.- En materia de construcción y conservación patrimonial.**

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para **construir, ampliar, reparar o modificar** una obra, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Por otra parte, el artículo 62 fracciones II, IV y XI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que no requieren manifestación de construcción las obras consistentes en la reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, y no modifiquen las instalaciones del mismo; así como Impermeabilización y reparación de azoteas, siempre y cuando dichos trabajos no afecten los elementos estructurales. -----

 Ahora bien, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Cuauhtémoc del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **Habitacional Plurifamiliar y/o Oficinas con Comercio, 6 niveles o 18 metros de altura máximo, 20% mínimo de área libre**. -----



 Adicionalmente, el predio referido se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultura Urbano y del Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble conformado por seis niveles de altura el cual exhibe en la fachada una lona que advierte la venta y renta de departamentos, dicho inmueble se encuentra parcialmente habitado y sin constatar actividad de obra. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra ejecutados.

En este sentido, una persona quien se ostentó como el representante legal del propietario del predio investigado presento ante esta Procuraduría escrito de fecha 31 de enero de 2022, mediante el cual manifiesta que se realizaron trabajos menores de remodelación en el inmueble investigado consistentes en el retiro y reposición de acabados en pisos, muros y plafones, sustitución de instalaciones eléctricas, sanitarias e hidrosanitarias, impermeabilización en azotea y reparación de fachadas, sin aportar algún medio probatorio que acredite los trabajos ejecutados. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1521-SOT-326

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Cuauhtémoc informó que cuenta con los Avisos de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial que a continuación se citan: -----

<b>Avisos de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial</b> (con base en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México)	
<b>Numero</b>	<b>Fecha</b>
No. 2760/2018	09 de mayo de 2018
No. 277/2019	23 de enero de 2019
No. 930/2019	06 de marzo de 2019
No. 2118/2021	06 de agosto de 2021

Por cuanto hace a la materia de conservación patrimonial, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con los Registros de Intervenciones que a continuación se citan: -----

<b>Registro de Intervenciones</b>		
<b>Numero</b>	<b>Fecha</b>	<b>Trabajos autorizados</b>
1285/2020	17 de noviembre de 2020	Reparación de aplanados fino de cemento-arena, pisos, puertas y ventanas; sustitución de acabados generales; retiro de entortado e impermeabilización; aplicación de materiales prefabricados; sustitución de ventanas y cancelas de aluminio.
0394/2021	19 de abril de 2021	Reparación de aplanados fino de cemento-arena, pisos, puertas y ventanas; sustitución de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas; impermeabilización con materiales prefabricados; sustitución de ventanas y cancelas de aluminio y aplicación de pintura vinílica.

En razón de lo anterior, el predio investigado cuenta con documentales que amparan trabajos de obra menores consistentes en el retiro y reposición de acabados en pisos, muros y plafones, sustitución de instalaciones eléctricas, sanitarias e hidrosanitarias, impermeabilización en azotea y reparación de fachadas, trabajos que comprenden el periodo del 09 de mayo de 2018 al 06 de agosto de 2021. -----

No obstante a lo anterior, a mayor abundamiento, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 03 de marzo de 2022, realizó la consulta a la herramienta de información geográfica Google Maps - Street View, a fin de constatar los cambios históricos que ha sufrido el predio objeto de investigación; observando en la imagen de junio de 2017, se ubica un inmueble preexistente de 5 niveles de altura el cual se desplanta en toda la superficie del terreno, dicho inmueble tiene características de uso habitacional al cual no se le observan interventores físicas. Ahora bien, en fecha mayo de 2019 se observa que al inmueble referido se le están realizando intervenciones consistentes en el retiro de cancelería y trabajos de aplanados de mortero en sus fachadas, por otra parte, sobre la losa de azotea del nivel 5 se observa que fue cubierta el área mediante malla sombra; posteriormente, se advierte en la imagen de febrero de 2020 que se ha edificado un sexto



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1521-SOT-326

nivel en el inmueble investigado. En la imagen de octubre de 2021 se observa que el inmueble fue remodelado en sus fachadas así como en los interiores toda vez que se observa deshabitado, teniendo el inmueble un total de seis niveles de altura, asimismo se advierte una lona con la leyenda "DEPARTAMENTOS", así como como un número telefónico. Ahora bien, en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 26 de enero de 2022, se constató el mismo inmueble con las mismas características antes descritas, así como otra lona donde se advierte la venta y renta de departamentos. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

De la información obtenida y de lo constatado durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se advierte que se llevaron a cabo trabajos de ampliación en el inmueble investigado consistentes en la edificación de un nivel adicional, observándose en las siguientes imágenes: -



Google Maps Street View – junio de 2017



Google Maps Street View – mayo de 2019



Google Maps Street View – febrero de 2020



Google Maps Street View – octubre de 2021



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1521-SOT-326



Reconocimiento de Hechos de fecha 26 de enero de 2022

Por otra parte, de las documentales que obra en el expediente al rubro citado se tiene conocimiento que en el predio investigado fueron colocados sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Cuauhtémoc bajo el número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/972/2020. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Cuauhtémoc informó que el procedimiento administrativo AC/DGG/SVR/OVO/972/2020, fue iniciado con motivo de la visita de verificación en materia de construcción de fecha 20 de octubre de 2020, procedimiento que cuenta con la Resolución Administrativa AC/DGJySL/RA-ARM/1272/2020, de fecha 30 de noviembre de 2020, en la cual se determinó imponer una sanción económica; asimismo, se ordenó realizar una nueva visita de verificación, con el apercibimiento de que en caso de reincidencia a la oposición se impondrá el estado de clausura total del inmueble; y toda vez que en fecha 25 de marzo de 2021, se hizo efectivo el apercibimiento señalado en la Resolución antes citada, se ordenó imponer el estado de clausura total del inmueble a través de la Orden de Ejecución de Clausura número AC/DGG/SVR/OC/114/2021, asimismo, emitió la Orden de Reposición de Sellos de Clausura numero AC/DGG/SRV/RS/046/2021 de fecha 13 de abril de 2021. -----

En conclusión, los trabajos de obra menor (retiro y reposición de acabados en pisos, muros y plafones, sustitución de instalaciones eléctricas, sanitarias e hidrosanitarias, impermeabilización en azotea y reparación de fachadas) cuentan con Avisos de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, y dictamen técnico en materia de conservación patrimonial. No obstante, los trabajos de ampliación consistentes en la edificación de un nivel adicional en el inmueble investigado no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción ni Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial, contraviniendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado, y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

Por otra parte, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc mantener el estado de clausura impuesta en la Orden de Ejecución de Clausura número AC/DGG/SVR/OC/114/2021, hasta en tanto se cumpla la normatividad aplicable. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1521-SOT-326

## 2.- En materia ambiental (ruido)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se percibieron emisiones sonoras susceptibles de medición provenientes del predio investigado. -----

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, 90 fracción X y 94 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 Calzada Melchor Ocampo número 324, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Colonia Cuauhtémoc del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **Habitacional Plurifamiliar y/o Oficinas con Comercio, 6 niveles o 18 metros de altura máximo, 20% mínimo de área libre**. -----

Adicionalmente, el predio referido se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultura Urbano y del Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble conformado por seis niveles de altura el cual exhibe en la fachada una lona que advierte la venta y renta de departamentos, dicho inmueble se encuentra parcialmente habitado y sin constatar actividad de obra. -----
3. Los trabajos de obra menor (retiro y reposición de acabados en pisos, muros y plafones, sustitución de instalaciones eléctricas, sanitarias e hidrosanitarias, impermeabilización en azotea y reparación de fachadas) cuentan con Avisos de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, y dictamen técnico en materia de conservación patrimonial. No obstante, los trabajos de ampliación consistentes en la edificación de un nivel adicional en el inmueble investigado no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción ni Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial, contraviniendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado, y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc mantener el estado de clausura impuesta en la Orden de Ejecución de Clausura número AC/DGG/SVR/OC/114/2021, hasta en tanto se cumpla la normatividad aplicable. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1521-SOT-326

6. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se percibieron emisiones sonoras susceptibles de medición provenientes del predio investigado. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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

**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 la persona denunciante, así como a 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANCM/PRB/JHP

