



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1835-SOT-441

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 NOV 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 fracción I y 96 primer de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1835-SOT-441 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de marzo de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (modificación) en la azotea del predio ubicado en Calle Joaquín García Icazbalceta número 48 departamento B 521, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de abril de 2022. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, se solicitó información y visitas de verificación a las autoridades correspondientes 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, 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 90 de su Reglamento. ---

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), 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. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos objeto de investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (modificación) como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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-2022-1835-SOT-441

En materias de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (modificación).

En materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que, para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

El artículo 28 del Reglamento en comento prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa, sin recabar previamente el dictamen en materia de conservación patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en los ámbitos de su competencia.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuahtémoc, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 4 niveles, 20 % mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

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 **el inmueble objeto de investigación es colindante al inmueble ubicado en Joaquín García Icazbalceta número 44 considerado de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México**, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de un inmueble completamente habitado y ejecutado, conformado por 6 niveles, se permitió el acceso a la azotea del inmueble a efecto de corroborar los hechos objeto de denuncia, observando un elemento constructivo con repellado de concreto, el cual cuenta con un vano del que sale un tubo flexible de aluminio.

En relación con lo anterior, de las constancias que obran en el expediente se desprende la Resolución Administrativa de fecha 20 de febrero de 2018, recaída en el expediente PAOT-2017-IO-9-SOT-9, emitida por esta Subprocuraduría por incumplimientos entre otros, en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en la que se determinó que la obra denunciada cuenta con Certificado Único de Zonificación del suelo folio **36606-181ROJO11**, expedido en fecha 24 de agosto de 2011, en el que se certifica la aplicación de la **Norma**



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1835-SOT-441

de Ordenación General número 26, otorgando la zonificación **Habitacional, 6 niveles máximos** de construcción y 20 % mínimo de área libre (**H 6/20**), en donde se permite la construcción de hasta **277 viviendas** en una superficie total de construcción de **17, 671.91 m²** y con **dictamen técnico** favorable SEDUVI/CGADU/DPCU/0202/2011, de fecha 25 de febrero de 2011, en estricta materia de **conservación patrimonial** para la demolición total de 986.95 m² y el proyecto de obra nueva para **277 viviendas** en **6 niveles** con una altura máxima de 16.90 m. -----

Sobre el particular, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra investigada, con la finalidad de aportar elementos que acrediten los trabajos de construcción en el sitio. En respuesta, mediante escrito ingresado en fecha 13 de junio de 2022, una persona que se ostentó como propietaria del departamento objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones, entre otras, que en relación a su azotea solo coloco un tinaco para acaparar agua y no falte a su departamento y un baño completo concluyendo la barda del baño con material ligero y un lavadero. -----

En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-3126-2022 de fecha 21 de abril de 2022, a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el inmueble se encuentra catalogada o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección y si emitió dictamen técnico para llevar a cabo actividades de intervención en el departamento de mérito. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1231/2022, de fecha 29 de abril de 2022 informó que el inmueble de referencia se encuentra en áreas de conservación y colinda con el inmueble ubicado en calle Joaquín García Icazbalceta con número con número 44, considerado de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría y no se registran antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones, Dictamen Técnico o Visto Bueno relacionado con las actividades objeto de denuncia. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-9083-2022 de fecha 18 de octubre de 2022, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si en sus archivos obra antecedente en materia de construcción que acredite los trabajos que se ejecutaron en el departamento objeto de investigación. En respuesta, mediante oficio AC/DGODU/1889/2022 de fecha 31 de octubre de 2022, informó que después de una búsqueda realizada del año 2010 a la fecha, en la base de datos de la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano ambas dependientes de esa Dirección General, no se encontró antecedente alguno en materia de Aviso y/o Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción en cualquiera de sus modalidades para el inmueble de mérito. -----

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-9111-2022 de fecha 18 de octubre de 2022, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar vivista de verificación en materia de construcción por la ampliación realizada en la azotea del inmueble de mérito en relación con el departamento denunciado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución haya dado respuesta a lo solicitado. ----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1835-SOT-441

Así también, mediante oficio PAOT-05-300/300-8442-2022 de fecha 30 de septiembre de 2022, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y zonificación: número de niveles), en el departamento de mérito, de ser el caso imponer medidas cautelares procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales de desarrollo urbano aplicables. En respuesta, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/2155/2022, de fecha 11 de noviembre de 2022, informó que personal especializado en funciones de verificación realizó inspección ocular en la que se constató que el domicilio de solicitud es el ubicado en Calle Joaquín García Icazbalceta número 48, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, iniciando el procedimiento de verificación administrativa en el departamento de mérito en fecha 25 de octubre de 2022, remitiendo las constancias de la diligencia a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de ese Instituto para su legal calificación.

En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se identificó que los trabajos correspondientes a colocación de tinaco, construcción de un baño, barda y lavadero en el área privativa del departamento B-521, no contaron con ninguna autorización en materia de construcción, ni en materia de conservación patrimonial, lo que incumple el Reglamento de Construcciones y la Ley de Desarrollo Urbano, ambos de la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción por los trabajos ejecutados en la azotea del inmueble, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, conforme a lo solicitado por esta Subprocuraduría mediante el PAOT-05-300/300-9111-2022 de fecha 18 de octubre de 2022.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación ejecutado en fecha 25 de octubre de 2022, practicado en la azotea del departamento B-521, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables a efecto de cumplir los ordenamientos en materia de desarrollo urbano aplicables.

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

- Al inmueble ubicado en Calle Joaquín García Icazbalceta número 48 departamento B 521, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le aplica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 3 niveles, 20 %



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1835-SOT-441

mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno); se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo tanto, sujeto a la Norma de Ordenación número 4. -----

El inmueble objeto de investigación colinda con el inmueble ubicado en Joaquín García Icazbalceta número 44 considerado de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación del suelo folio **36606-181ROJO11**, expedido en fecha 24 de agosto de 2011, en el que se certifica la aplicación de la **Norma de Ordenación General número 26**, otorgando la zonificación Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20 % mínimo de área libre (**H 6/20**), en donde se permite la construcción de hasta **277 viviendas** en una superficie total de construcción de **17, 671.91 m²**. -----

Cuenta con dictamen técnico favorable SEDUVI/CGADU/DPCU/0202/2011, de fecha 25 de febrero de 2011, en estricta materia de conservación patrimonial para la demolición total de 986.95 m² y el proyecto de obra nueva para **277 viviendas** en **6 niveles** con una altura máxima de 16.90 m. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de un inmueble completamente habitado y ejecutado, conformado por 6 niveles, se permitió el acceso a la azotea del inmueble a efecto de corroborar los hechos objeto de denuncia, observando un elemento constructivo con repellado de concreto, el cual cuenta con un vano del que sale un tubo flexible de aluminio. -----
3. Los trabajos correspondientes a colocación de tinaco, construcción de un baño, barda y lavadero en el área privativa del departamento B-521, no contaron con ninguna autorización en materia de construcción, ni en materia de conservación patrimonial, lo que incumple el Reglamento de Construcciones y la Ley de Desarrollo Urbano, ambos de la Ciudad de México. -----
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México inició procedimiento de verificación administrativa en la azotea del departamento B-521 en fecha 25 de octubre de 2022, por lo que le corresponde substanciar el procedimiento de verificación ejecutado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables a efecto de cumplir los ordenamientos en materia de desarrollo urbano aplicables. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción por los trabajos ejecutados en la azotea del inmueble, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, conforme a lo solicitado por esta Subprocuraduría mediante el PAOT-05-300/300-9111-2022 de fecha 18 de octubre de 2022. -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-1835-SOT-441

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 la persona denunciante, así como, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado previo. -----

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/EBP/GBM