



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4063-SOT-1088

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

15 DIC 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 y 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-4063-SOT-1088, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

**ANTECEDENTES**

En fecha 19 de julio de 2022, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en 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 construcción (obra nueva), ambiental (ruido y vibraciones) y factibilidad de servicios, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle Monterrey número 232, esquina con calle Coahuila, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de agosto 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y 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, 25 fracciones I, III, 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**

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), ambiental (ruido y vibraciones) y factibilidad de servicios, no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de construcción (demolición) y conservación patrimonial, por lo cual se hizo 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 de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



**Expediente: PAOT-2022-4063-SOT-1088**

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (demolición y obra nueva), ambiental (ruido y vibraciones), factibilidad de servicios y conservación patrimonial, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, la Ley del Derecho al Acceso Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en 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: -----

**1.- En materia de construcción (demolición y obra nueva), factibilidad de servicios y conservación patrimonial**

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esa Ley. -----

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el 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. -----

En este sentido, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

Por otro lado, el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que, para demoler, dismantelar una obra o instalación, se debe obtener la licencia de construcción especial correspondiente. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4063-SOT-1088**

Así también, el artículo 238 del mismo Reglamento establece que cualquier demolición en zonas declaradas de Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos de la Federación o cuando se trate de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México requerirá, previo a la licencia de construcción especial para demolición, la autorización por parte de las autoridades federales que correspondan y el dictamen técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio ubicado en calle Monterrey número 232, esquina con calle Coahuila, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HO/6/20/Z** (Habitacional con oficinas, 6 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación). -----

Adicionalmente, se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención al inmueble requiere del dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos en los que se encuentran colocados múltiples sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Cuauhtémoc, con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/416/2022, de fecha 22 de julio de 2022, sin observar datos del Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial, el predio no cuenta con construcciones al interior, sin embargo se observó una grúa sobre orugas tipo pluma y una perforadora, así mismo se observó material de construcción consistente en varillas, vigas metálicas y el armado de varillas de acero. -----

Ahora bien, 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 del Distrito Federal, 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 agosto de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron



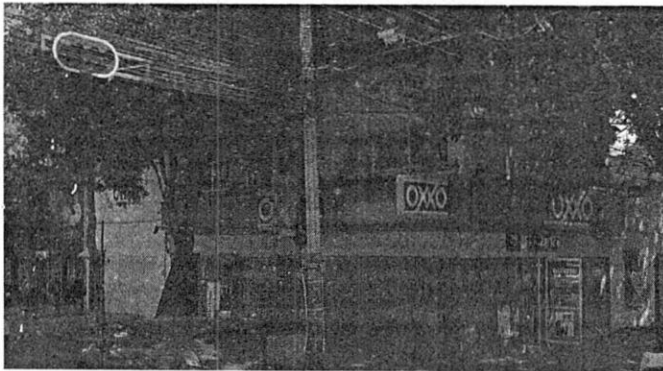
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4063-SOT-1088

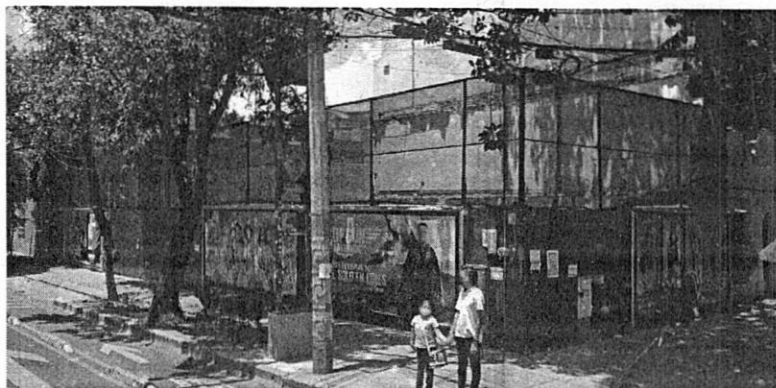
imágenes a pie de calle, con antigüedad de tres años del predio denunciado, **se observó que hasta el año 2021 en el predio denunciado se encontraban dos inmuebles de dos y tres niveles de altura con un local comercial en planta baja y para mayo de 2022 se observa el predio delimitado mediante tapiales metálicos sin ningún cuerpo constructivo en su interior.** 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. Tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Google Maps Marzo 2019



Google Maps Abril 2021



Google Maps Mayo 2022

De lo anterior se advierte que se realizó la demolición de dos inmuebles preexistentes. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia. Al



**Expediente: PAOT-2022-4063-SOT-1088**

respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía informó que no cuenta con dichos documentos. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar la razón que motivo la imposición de los sellos de clausura con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO//416/2022, de fecha 22 de julio de 2022. Al respecto, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras de dicha Alcaldía, informó que la suspensión ejecutada tuvo como motivo la falta de documentos necesarios que avalen los trabajos de construcción y que dicho procedimiento aún se encuentra en substanciación. -----

Asimismo, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para el predio de referencia y en su caso proporcionar copia de la memoria descriptiva de los trabajos autorizados. Al respecto, dicha Secretaría informó que no cuenta con dicho documento. -----

Ahora bien, en cuanto a la materia de factibilidad de servicios, se solicitó al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si ese Organismo cuenta con la factibilidad para proporcionar el servicio de agua potable y drenaje para el predio referido, así como si emitió el dictamen de factibilidad correspondiente, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (demolición) que se ejecutaron en el predio de referencia, no cuentan con Licencia de Construcción Especial ni con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, incumpliendo con los artículos 28, 55 y 238 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si ese Organismo cuenta con la factibilidad para proporcionar el servicio de agua potable y drenaje para el predio referido, así como si emitió el dictamen de factibilidad correspondiente. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Conservación Patrimonial, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras ni vibraciones relacionadas a trabajos constructivos. -----



**Expediente: PAOT-2022-4063-SOT-1088**

Cabe señalar que del 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 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Monterrey número 232, esquina con calle Coahuila, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HO/6/20/Z** (Habitacional con oficinas, 6 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Adicionalmente, se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención al inmueble requiere del dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. De los reconocimientos de hechos y la consulta realizada a Google Maps por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la demolición de dos inmuebles preexistentes así como material y maquinaria de construcción al interior, sin constatar datos del Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición; así como sellos de suspensión de la Alcaldía Cuauhtémoc con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO//416/2022, de fecha 22 de julio de 2022. -----
3. Los trabajos de construcción (demolición) que se ejecutaron en el predio de referencia, no cuentan con Licencia de Construcción Especial ni con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, incumpliendo con los artículos 28, 55 y 238 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si ese Organismo cuenta con la factibilidad para proporcionar el servicio de agua potable y drenaje para el predio referido, así como si emitió el dictamen de factibilidad correspondiente. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4063-SOT-1088**

5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por las actividades de construcción que se realizan en el inmueble de referencia, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Conservación Patrimonial, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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.-----

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

**RESUELVE** -----

**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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y al Sistema de Aguas 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/WPB/BARS