



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5727-SOT-1219

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 ABR 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-2021-5727-SOT-1219, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:--

### ANTECEDENTES

En fecha 08 de noviembre de 2021, se presentó ante esta Procuraduría 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 y separación a colindancias), derivado de las actividades que se realizan en calle Oriente 65 A número 2903, colonia Asturias, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de noviembre de 2021.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (obra nueva) y separación a colindancias, como son: el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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

#### 1.- En materia de construcción (obra nueva y separación a colindancias)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio ubicado en calle Oriente 65 A número 2903, colonia Asturias, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/4/20/Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 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, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----



Expediente: PAOT-2021-5727-SOT-1219

En este sentido de conformidad con 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, e 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.

Así también, el artículo 77 del mismo ordenamiento establece que la separación de edificios nuevos o que han sufrido modificaciones o ampliaciones, con predios o edificios colindantes debe cumplir con lo establecido en las Normas de Ordenación de Desarrollo Urbano y con los artículos 87, 88 y 166 de ese Reglamento.

Asimismo, el artículo 87 del mismo reglamento establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos o entre cuerpos en el mismo predio según se indica en las Normas. En el caso de una nueva edificación en que las colindancias adyacentes no cumplan con lo estipulado en el párrafo anterior, la nueva edificación debe cumplir con las restricciones de separación entre colindancias como se indica en las Normas.

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de los hechos investigados, diligencia en la que se constató un predio con dos frentes, ubicados sobre el frente de la calle Gumersindo Esquer se observó un inmueble de 3 niveles de altura, terminado y ocupado, en sus accesos se observaron sellos de clausura por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc, con número de procedimiento OVO/030/2018, sin constatar actividades constructivas ni separación a colindancias.

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 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 23 de noviembre de 2021, 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 imágenes en planta y a pie de calle, con antigüedad de uno a trece años del predio denunciado, donde se **observó que en el año 2008 había un predio donde se desplantaba un inmueble de dos niveles de altura, sin embargo, para el año 2019 se desplantan en la mayoría del terreno dos cuerpos constructivos, el primero con características del inmueble preexistente y con acceso sobre calle Oriente 65 A, así como un nuevo cuerpo constructivo de 3 niveles de reciente construcción con acceso sobre Calle Gumersindo Esquer, este último contaba con sellos de clausura por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc en Julio de 2019.** 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:



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5727-SOT-1219



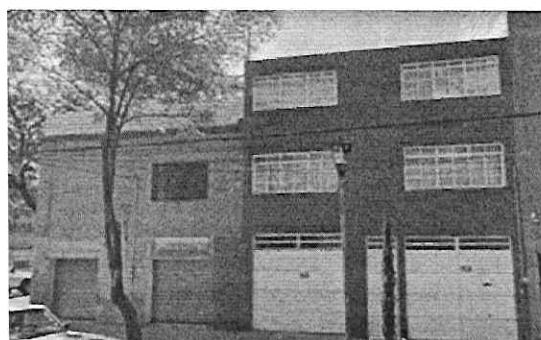
GOOGLE MAPS SEPTIEMBRE 2008



GOOGLE MAPS ENERO 2017



GOOGLE MAPS JULIO 2019



GOOGLE MAPS MARZO 2021

De lo constatado en el reconocimiento de hechos y google maps, se advierte que se realizaron trabajos de ampliación en el año de 2019. -----

Sobre el particular, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario y/o encargado del predio investigado. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 17 de enero de 2022, una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, manifestó que se trata de una obra rehabilitada, así también, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 11 de marzo de 2020, la misma persona manifestó que no existe obra reciente ni en construcción, y proporcionó como prueba de su dicho diversas fotografías del interior y exterior de dicho inmueble, así también mencionó que el inmueble se construyó en 2017, realizando solo la rehabilitación del mismo. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 22 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, la denuncia sólo podrá presentarse dentro del plazo de un año, a partir de que se hubiera iniciado la ejecución de los actos, hechos u omisiones referidos en el artículo 22, o de que el denunciante hubiese tenido conocimiento de los mismos. -----

Ahora bien, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de



referencia. Al respecto dicha Alcaldía informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar las razones que motivaron la colocación de sellos de clausura número OVO/030/2018 en el predio de referencia, así como el estado en que se encuentra el procedimiento administrativo. -----

Al respecto, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras de esa Dirección General, informó que en fecha 18 de diciembre de 2018, ejecutó la orden de visita de verificación en el inmueble de referencia, y en fecha 07 de mayo de 2019 se emitió la Resolución Administrativa AC/DGJYSL/RA-ARM/0382/2019, en la que se determinó imponer una multa, así como una sanción económica y se ordenó el estado de clausura total en el inmueble de referencia, medida que prevalecerá hasta en tanto presente ante esa Autoridad, los documentos originales y vigentes, necesario con los que avale los trabajos de obra realizados en el inmueble de mérito, así como acredite el pago de las multas impuestas. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (ampliación) ejecutados, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así mismo, la edificación no cuenta con separación hacia sus colindancias, incumpliendo con los artículos 77 y 87 del mismo ordenamiento. -----

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 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 Oriente 65 A número 2903, colonia Asturias, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/4/20/Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 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, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con dos frentes, ubicados sobre el frente de la calle Gumersindo Esquer se observó un inmueble de 3 niveles de altura, terminado y ocupado, en sus accesos se observaron sellos de clausura por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc, con número de procedimiento OVO/030/2018, sin constatar actividades constructivas ni separación a colindancias. -----
3. Los trabajos de construcción (ampliación) ejecutados, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así mismo, la edificación no cuenta con separación hacia sus colindancias, incumpliendo con los artículos 77 y 87 del mismo ordenamiento. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5727-SOT-1219

4. La Alcaldía Cuauhtémoc ejecutó visita de verificación en materia de construcción bajo el número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/030/2018, en el cual se emitió la Resolución Administrativa AC/DGJYSL/RA-ARM/0382/2019, en fecha 07 de mayo de 2019, en la que se determinó imponer una multa, así como una sanción económica y se ordenó el estado de clausura total en el inmueble de referencia, medida que prevalecerá hasta en tanto presente ante esa Autoridad, los documentos originales y vigentes, necesario con los que avale los trabajos de obra realizados en el inmueble de mérito, así como acredite el pago de las multas impuestas. -----

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. -----

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.-----

**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. -----

JANIC/WPB/BARS

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México  
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

