



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3498-SOT-780

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-3498-SOT-780, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 23 de julio de 2021, ésta Subprocuraduría recibió vía correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada en fecha 13 de septiembre de 2021, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo (zonificación: niveles y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Tehuantepec número 134, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información 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, VIII 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.

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, 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo (zonificación: niveles y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

### **En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva).**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media, esto es una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc. Asimismo, es un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial; por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, la cual refiere que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México así como visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.

Asimismo, el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, menciona que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar trabajos de reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 10 de septiembre de 2021, se constató inicialmente un predio delimitado por barda perimetral en cuyo interior se observa un inmueble preexistente de dos niveles, donde no se constataron trabajos de construcción ni letrero que ostentara datos de la obra.

Posteriormente, en un segundo reconocimiento de hechos realizado en fecha 25 de noviembre de 2021, **se constató dos cuerpos constructivos de 2 y 5 niveles de altura respectivamente, totalmente edificados y habitados, que por sus características físicas no son de reciente**

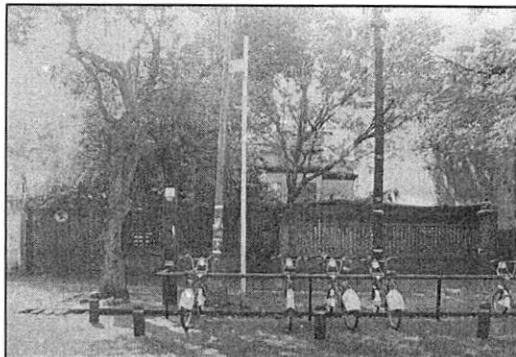


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3498-SOT-780

construcción; asimismo, se observó que en la zona central del predio se realiza una construcción con una estructura a base de perfiles metálicos y revestida con paneles durock, que de acuerdo a lo dicho por el poseedor del inmueble, tendrá el uso de bodega. -----



RECONOCIMIENTO DE HECHOS: 25 DE NOVIEMBRE DE 2021

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; por lo que mediante oficio de fecha 02 de diciembre de 2021, una persona que se ostentó como poseedor del inmueble informó que sólo se realizan trabajos de instalación de un sistema de reciclamiento de aguas grises y recuperación de aguas pluviales. -----

En razón de lo anterior, los trabajos de construcción consistentes en la construcción de una bodega a base de perfiles metálicos y revestidos con paneles durock, así como la instalación del sistema de reciclamiento de aguas grises y recuperación de aguas pluviales se apegan a lo referido en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que no se requiere Registro de Manifestación de Construcción para los trabajos antes mencionados. -----

Del mismo modo, se solicitó a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si la edificación antes referida, se encuentra catalogada o cuenta con algún nivel de protección; asimismo, si emitió Dictamen Técnico para los trabajos ejecutados en el predio objeto de denuncia. En este sentido, dicha Dirección informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2160/2021 de fecha 21 de octubre de 2021, que el inmueble objeto de investigación se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación y que no registra antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones Menores, Dictamen Técnico u Opinión Técnica relacionada con las actividades que se realizan en el inmueble objeto de denuncia. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informar si el predio objeto de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3498-SOT-780

investigación, se encuentra catalogado, colinda o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección, así también, si emitió Visto Bueno para los trabajos que se realizan en el predio denunciado. Por lo que, mediante oficio 2079-C/2003 de fecha 12 de noviembre de 2021, informó que no cuenta con antecedentes de emisión de visto bueno para los trabajos que se realizan en el predio denunciado.

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio de referencia cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de la obra en construcción; por lo que mediante oficio AC/DGODU/0403/2021 de fecha 12 de noviembre de 2021, informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia.

Por otra parte, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia **no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 5 niveles de altura**.

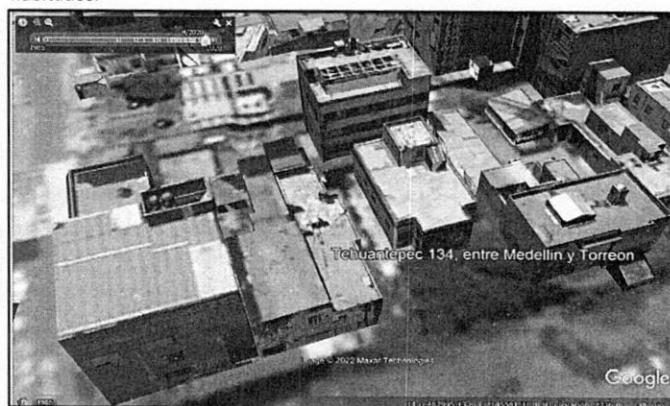
No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el análisis multitemporal de las imágenes obtenidas de la consulta al servidor Google Earth mediante la herramienta Histórico, se observó un inmueble conformado por 2 cuerpos constructivos, uno de 2 niveles y otro de 5 niveles, el cual se encuentra concluido en su totalidad desde el año 2004, como se puede apreciar en las imágenes siguientes:

Imagen No. 1 – Se observa un inmueble conformado por 2 cuerpos constructivos de 2 y 5 niveles respectivamente, totalmente concluidos y habitados.



FUENTE: GOOGLE EARTH - FECHA: 2004

Imagen No. 2 – Se observa un inmueble conformado por 2 cuerpos constructivos de 2 y 5 niveles respectivamente, totalmente concluidos y habitados.



FUENTE: GOOGLE EARTH - FECHA: 2020

Dicho lo anterior, **se desprende que si bien el inmueble conformado por dos cuerpos constructivos de 2 y 5 niveles es anterior a la publicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, de fecha 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal**, en el inmueble se ejecutaron trabajos de instalación de un sistema de reciclamiento de aguas grises y recuperación de aguas pluviales, así como la construcción



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3498-SOT-780

de una bodega a base montantes y soleras de perfiles metálicos y revestida con paneles durock, sin contar con Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar visita de verificación en materia de conservación patrimonial, toda vez que no cuenta con Dictamen Técnico, así como visto bueno para los trabajos que se realizaron en el predio denunciado. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 predio ubicado en calle Tehuantepec número 134, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, mérito le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media, esto es una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008. -----

Asimismo, el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. Asimismo, no cuenta con visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura ni Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para los trabajos de construcción que se realizaron en el inmueble denunciado. -----

- Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente conformado por dos cuerpos constructivos de 2 y 5 niveles totalmente edificados y habitados, que por sus características físicas no son de reciente construcción; asimismo, en la zona central del predio se realiza una construcción de una bodega a base montantes y soleras de perfiles metálicos y revestida con paneles durock. -----
- Los 2 cuerpos constructivos de 2 y 5 niveles ubicados en el inmueble denunciado, se encuentran concluidos en su totalidad desde el año 2004, lo cual es anterior a la publicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----
- Los trabajos de instalación de un sistema de reciclamiento de aguas grises y recuperación de aguas pluviales así como la construcción de una bodega en el predio objeto de investigación



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3498-SOT-780

no requieren Registro de Manifestación de Construcción, sin embargo, no cuentan con visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura ni con Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar visita de verificación en materia de conservación patrimonial, toda vez que no cuenta con visto bueno ni dictamen técnico para los trabajos que se realizaron en el predio denunciado. -----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante 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. -----

JANC/EBP/MTJ/MC