



Expediente: PAOT-2021-3295-SOT-731  
Y acumulado PAOT-2021-3385-SOT-755

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**26 ABR 2023**

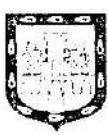
La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 Bis 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 Bis 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental 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-2021-3295-SOT-731 y acumulado PAOT-2021-3385-SOT-755, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 9 y 16 de julio de 2021, esta Subprocuraduría recibió por vía electrónica las denuncias ciudadanas, las cuales se tuvieron por presentadas el 13 de septiembre de 2021, a través de las cuales dos personas que en auge al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva, obstrucción de la vía pública y publicitación vecinal) y ambiental (ruido y disposición inadecuada de materiales de construcción), por la obra en el predio ubicado en Nápoles número 48, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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, y 90 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.



Expediente: PAOT-2021-3295-SOT-731  
Y acumulado PAOT-2021-3385-SOT-755

## ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles y conservación patrimonial), construcción (obra nueva, obstrucción de la vía pública y publicitación vecinal) y ambiental (ruido y disposición inadecuada de materiales de construcción), 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, Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

### 1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y conservación patrimonial)

#### 1.1 Zonificación: niveles

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México dispone que dicha ley tiene por objeto establecer las bases de la política del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de la Ley.

Los usos del suelo que se establezcan en los programas o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley en mención, respetarán los derechos adquiridos por los propietarios o poseedores de predios, o sus causahabientes, que de manera continua y legítima hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables, en los supuestos que se establezcan en el reglamento. Los derechos adquiridos prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate, de conformidad con el Artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

De conformidad con el artículo 125 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, es el



Expediente: PAOT-2021-3295-SOT-731  
Y acumulado PAOT-2021-3385-SOT-755

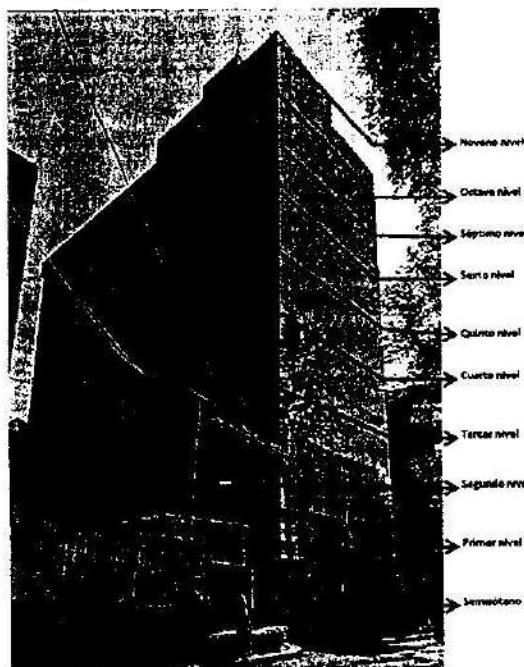
documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa de Desarrollo Urbano que los prohibió.

La vigencia de este certificado será permanente, sin embargo la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble.

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 HM/4/20/A (Habitacional mixto, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad alta 1 vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató un inmueble conformado por 9 niveles en etapa de acabados, posteriormente constató que el inmueble se encontraba totalmente concluido y ocupado, con uso de oficinas (ver imagen 1).

Imagen No. 1. Identificación de Niveles



Fuente: PAOT, Reconocimiento de hechos 09 de diciembre de 2021.



Expediente: PAOT-2021-3295-SOT-731  
Y acumulado PAOT-2021-3385-SOT-755

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2022-31-DEDPOT-31, de fecha 02 de febrero de 2022, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----

"(...)

Para el predio localizado en Calle Nápoles número 48, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, con número de cuenta catastral 011\_221\_11, se concluye lo siguiente:

1. *Le aplica la zonificación HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad A: una vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de la superficie del predio), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.*
2. *Le aplica la Norma de Ordenación en Áreas de Actuación: Áreas de Conservación Patrimonial.*
3. *Le aplican las Normas Generales de Ordenación: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo, Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio, Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles, Subdivisión de Predios, Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, Vía pública y estacionamientos subterráneos, Ampliación de construcciones existentes, Estudio de impacto urbano, De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales y Zonas y usos de riesgo.*
4. *Le aplican las Normas de Ordenación Particulares: Para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, Para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General y Para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados y Usos Sujetos a Regulación Específica.*
5. *Al contar con superficie de 324 m<sup>2</sup> no se actualizan los supuestos previstos en la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, toda vez que para ser susceptible se requiere de una superficie mínima de terreno de 1,000 m<sup>2</sup>.*
6. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 09 de diciembre de 2021, desde vía pública se observó un inmueble con semisótano y 9 niveles de altura, sin observar la existencia de letrero de obra con los datos de registro de manifestación de construcción correspondiente. Adicionalmente, de las documentales que obran en el expediente, se identificó que en el área de azotea se ubica en cuarto de máquinas y de conformidad con la Norma General de Ordenación número 8, el mismo no cuantifica como nivel, por lo que el inmueble cuenta con semisótano y 8 niveles de altura puesto que el nivel que se identificó desde la vía pública como el nivel 9 consiste en el referido cuarto de máquinas.*



Expediente: PAOT-2021-3295-SOT-731  
Y acumulado PAOT-2021-3385-SOT-755

7. De acuerdo a la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se desprende que el predio cuenta con una superficie de 324 m<sup>2</sup> y aplicando la Norma General de Ordenación número 1, conforme a la zonificación aplicable al caso, se permite la construcción de 10 viviendas en 4 niveles máximos de construcción, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 1,036.80 m<sup>2</sup>, en 259.20 m<sup>2</sup> de superficie de desplante y 64.80 m<sup>2</sup> mínimos de área libre, de conformidad con la zonificación aplicable al caso establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.
8. El inmueble cuenta con 8 niveles de altura, lo que incumple con 4 niveles de altura los permitidos en la zonificación HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad A: una vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de la superficie del predio) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.  
(...)-----

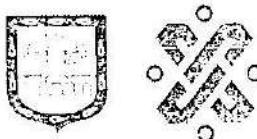
Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; al respecto, mediante correo electrónico de fecha 13 de diciembre de 2021, una persona que se ostentó como representante legal de la persona propietaria del inmueble, envió en formato digital diversas documentales, entre ellas, la siguiente:

- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 59618-161ROTA18 de fecha de ingreso 09 de octubre de 2018 y de expedición del 06 de noviembre de 2018, que certifica que el uso de suelo para oficinas, con una superficie ocupada por el uso de 2,511.66 m<sup>2</sup>, en el inmueble objeto de investigación, toda vez que el mismo es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable al predio.

Por lo anterior, esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-1682-2022 de fecha 11 de marzo de 2022, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió algún Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades para el predio de referencia, donde se acrediten niveles adicionales a la zonificación asignada (H/4/20/A), en su caso, remitir copias certificadas del mismo.-----

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/883/2022 de fecha 29 de marzo de 2022, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que una vez concluida la búsqueda y el análisis en los archivos electrónicos de esa área sobre la emisión de Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, localizó Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 59618-161ROTA18 de fecha 06 de noviembre de 2018, en el cual se acreditan derechos legítimamente de uso de suelo para oficinas, con una superficie ocupada por el uso de 2,511.66 m<sup>2</sup>, el cual envió en copia simple.

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-4429-2022 de fecha 24 de mayo de 2022, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la



Expediente: PAOT-2021-3295-SOT-731  
Y acumulado PAOT-2021-3385-SOT-755

Ciudad de México, enviar copia certificada de los documentos presentados para la emisión del su emisión Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 59618-161ROTA18, con fecha de expedición 06 de noviembre de 2018, para el predio de mérito.-----

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1783/2022 de fecha 07 de junio de 2022, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que una vez concluida la búsqueda y el análisis en los archivos electrónicos de esa Dirección, localizó el Certificado antes mencionado, del cual envió copia certificada del expediente conformado para la emisión del mismo.-----

Al respecto, de la revisión a las documentales enviadas por la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tienen las siguientes: -----

- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 59618-161ROTA18 de fecha 09 de octubre de 2018, que certifica que el uso de suelo para oficinas, con una superficie ocupada por el uso de 2,511.66 m<sup>2</sup>, en el inmueble objeto de investigación.-----
- Para acreditar el origen de los derechos que se pretenden acreditar se presentó Licencia Núm. 1/6428/66 sin fecha de emisión, para obra nueva, para la construcción de un edificio de comercio y oficinas en 8 niveles, emitido por la Dirección General de Obras Públicas del Departamento del Distrito Federal; así como la Manifestación de Construcción dirigida al Director General de Obras Públicas con sello de recibido del 05 de septiembre de 1967, en la que se señala las siguientes superficies construidas:-----

Planta sótano	337.50 m <sup>2</sup>
Planta baja	266.52 m <sup>2</sup>
Primer piso	266.52 m <sup>2</sup>
Segundo piso	266.52 m <sup>2</sup>
Tercer piso	266.52 m <sup>2</sup>
Cuarto piso	266.52 m <sup>2</sup>
Quinto piso	266.52 m <sup>2</sup>
Sexto piso	266.52 m <sup>2</sup>
Séptimo piso	266.52 m <sup>2</sup>
Octavo piso	266.52 m <sup>2</sup>
Noveno piso	42 m <sup>2</sup>
Total	2,511.66

- Para acreditar la continuidad de los derechos que se pretenden acreditar se presentó las propuestas de declaración de valor catastral y pago del impuesto predial, las cuales señalan para el periodo de enero de 2014 a febrero de 2018 el pago por 2,541.39 m<sup>2</sup> de construcción, mientras que para el periodo de marzo a junio de 2018 por 2,511.66 m<sup>2</sup> de construcción.-----
- 8 planos arquitectónicos, en uno de ellos, se observa que la planta baja se desplanta a 1.30 m sobre el nivel medio de banqueta, asimismo, corte arquitectónico se observa que el inmueble contaba con semisótano, ocho niveles y azotea. -----



Expediente: PAOT-2021-3295-SOT-731  
Y acumulado PAOT-2021-3385-SOT-755

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría con la finalidad de acreditar los metros cuadrados de construcción con los que cuenta el predio, solicitó diversa información a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México; la cual mediante oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DAP-17418/DGSU/2022 de fecha 28 de junio de 2022 informó que el predio se encuentra registrado con uso no doméstico con dos locales, con el giro de servicios de asesoría en administración, con fecha de alta del 03 de febrero de 1995.

Asimismo, mediante oficio SAF/TCDMX/SCPT/DPCC/05269/2022 de fecha 02 de junio de 2022, la Dirección de Procesos Cartográficos y Catastrales de la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, informó que el inmueble tenía uso de oficina, en 324.05 m<sup>2</sup>, con fecha de entrada del 13 de septiembre de 2018.

Lo anterior se hizo del conocimiento al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México mediante oficio PAOT-05-300/300-1845-2022 de fecha 15 de marzo de 2022, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie máxima de construcción, área libre y densidad de vivienda), en el predio de referencia, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.

En respuesta, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0874/2022 de fecha 17 de mayo de 2022, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese Instituto, se constituyó en el predio en comento, asentando en el acta respectiva "(...) Se trata de un inmueble fachada de cristal (...) en planta baja hay sellos de Clausura de la Alcaldía Cuauhtémoc (...) no se puede advertir desde el exterior trabajos o actividad al momento (...)" Asimismo, de la búsqueda en los registros digitales de la Coordinación de la Actividad verificadora de las Alcaldías de esa Unidad Administrativa, localizando dos procedimientos de verificación administrativa en materia de construcción, ordenados por la Alcaldía Cuauhtémoc.

Por lo que, refirió que solicitaría a la Alcaldía Cuauhtémoc, que en el ámbito de sus atribuciones realice el retiro provisional de sellos de suspensión en el referido inmueble, a efecto de poder ejecutar la visita de verificación, en materia competente de ese Instituto.

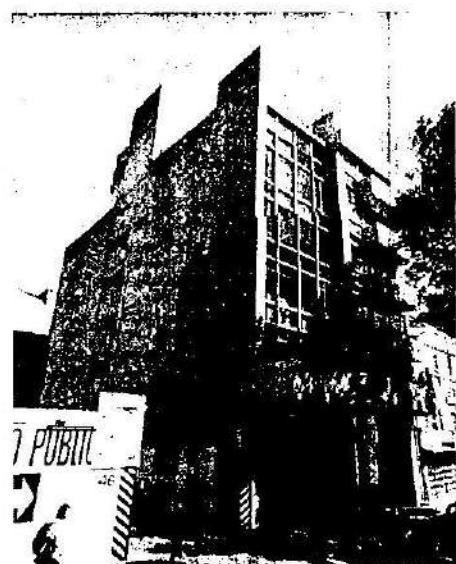
A efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse 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 (ahora 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; realizó una búsqueda en el programa Google Earth del cual se observó que de los años de 2008 a 2017, en predio existía un inmueble preexistente, mientras que en febrero de



Expediente: PAOT-2021-3295-SOT-731  
Y acumulado PAOT-2021-3385-SOT-755

2019, se observó que el predio se encontraba baldío; asimismo, en abril de 2021 se observó tapias metálicas en el predio y una revolvedora en el frente del mismo (ver imagen 1, 2, 3 y 4).-----

Imagen No. 1 – Inmueble preexistente con estructura en azotea



Fuente: captura de Street View de octubre de 2008.

Imagen No. 2 - Inmueble preexistente con estructura en azotea

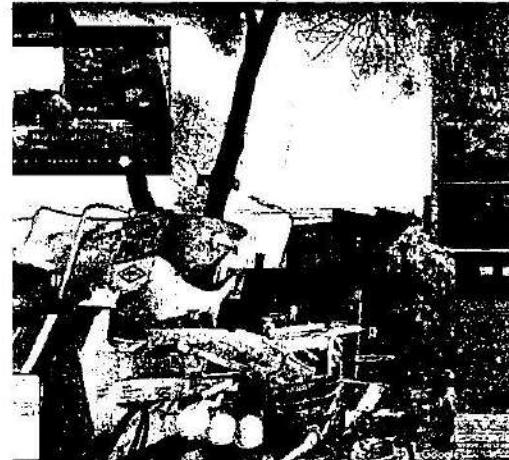


Fuente: captura de Street View de abril de 2017.

Imagen No. 3 Predio baldío delimitado con tapias de madera. Imagen No. 4 Inmueble con trabajos de construcción.



Fuente: captura de Street View de febrero de 2019.

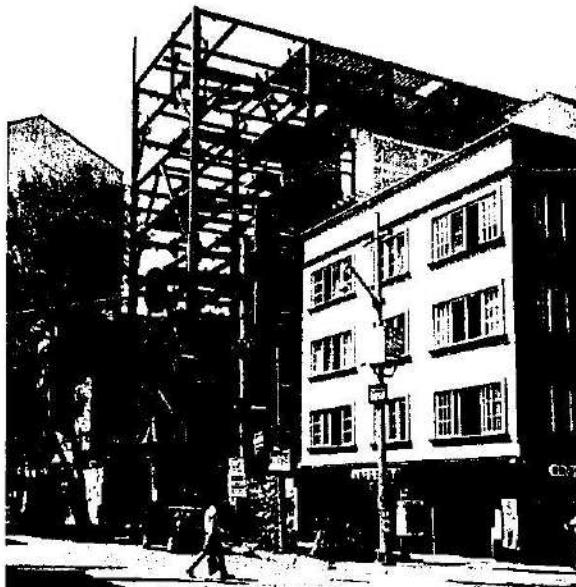


Fuente: captura de Street View de abril de 2021.

Es de señalar que una de las personas denunciantes, proporcionó fotografía de fecha 06 de julio de 2021, en la cual se observa el desplante de marcos rígidos de una estructura metálica en el predio objeto de denuncia (ver imagen 5).-----



Expediente: PAOT-2021-3295-SOT-731  
Y acumulado PAOT-2021-3385-SOT-755



Fotografía proporcionada por una de las personas denunciantes con fecha 06 de julio de 2021

Como fue referido anteriormente, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble **con anterioridad a la entrada en vigor del Programa de Desarrollo Urbano que los prohibió**; por lo que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 59618-161ROTA18 de fecha 09 de octubre de 2018, fue mal emitido al señalar que para acreditar la continuidad de los derechos presentó la propuesta de declaración de valor catastral y pago del impuesto predial, en las cuales se señaló para el período de enero de 2014 a febrero de 2018 el pago por 2,541.39 m<sup>2</sup> de construcción, mientras que para el periodo de marzo a junio de 2018 por 2,511.66 m<sup>2</sup> de construcción, ya que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc se publicó en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, en consecuencia, el inmueble de mérito rebasa en 4 niveles la zonificación aplicable.

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, iniciar el procedimiento administrativo conforme al artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, a fin de que se deje sin efectos el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 59618-161ROTA18 de fecha 09 de octubre de 2018, ya que fue mal emitido al no presentar el documento idóneo para acreditar el aprovechamiento legítimo y continuo del uso del predio.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-1845-2022 de fecha 15 de marzo de 2022, e imponer las medidas



Expediente: PAOT-2021-3295-SOT-731  
Y acumulado PAOT-2021-3385-SOT-755

cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.

## 1.2 Conservación patrimonial

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 se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.

En ese sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-1697-2022 de fecha 11 de marzo de 2022, se solicitó 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 catalogado, colinda o cuenta con algún nivel de protección por parte de esa Dirección; así también, si emitió Dictamen Técnico para realizar actividades de construcción.

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/796/25022 de fecha 28 de marzo de 2022, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble de referencia 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; asimismo refirió que de la búsqueda en los archivos y la base de datos de esa Unidad Administrativa se registra el antecedente del inmueble en mención, con folio 790/2021 de fecha 24 de junio de 2021, mediante el cual se autorizó trabajos exclusivamente de obra menor, consistentes en retiro de ductos y tuberías, colocación de nuevos ductos para la renovación de las bombas y la instalación de dos tanques neumáticos y un variador de presión, renovación de circuitos en el edificio, retiro y sustitución de aplanado por repellado y aplanado en los muros exteriores de las colindancias norte, oriente y sur, retiro y sustitución de azulejo en los baños, de cancelería de aluminio existente e impermeabilizante, de portón y de ventanas y puertas, entre otros.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente en comento, como fue referido anteriormente, en el predio objeto de denuncia se ejecutó una demolición y el desplante de obra nueva, los cuales no contaron con Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.

## 2.- En materia de Construcción (obra nueva obstrucción de la vía pública y publicitación vecinal) y ambiental (ruido y disposición inadecuada de materiales 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.



Expediente: PAOT-2021-3295-SOT-731  
Y acumulado PAOT-2021-3385-SOT-755

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 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, manifiesta que el propietario o poseedor de un predio o inmueble, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables deberán sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal previo a la solicitud de tramitación de permisos, licencias, autorizaciones, registro de manifestaciones o demás actos administrativos.

Por su parte, el artículo 228 fracción III inciso f del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México establece que la autoridad competente podrá imponer como medida de seguridad la suspensión de obras, terminadas o en ejecución, cuando representen peligro grave o inminente por obstrucción de la banqueta o vía pública.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató un inmueble en etapa de acabados conformado por 8 niveles, en el último reconocimiento de hechos se constató que el inmueble estaba totalmente concluido y ocupado, con una estructura adicional en azotea, asimismo, durante dichas diligencias no se observó obstrucción de la vía pública, no se percibió emisiones de ruido, ni la disposición inadecuada de materiales de construcción, no se observó letrero con datos de la obra, en ninguno de los reconocimientos de hechos se observó sellos en el inmueble objeto de investigación.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado 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; al respecto, mediante correo electrónico de fecha 13 de diciembre de 2021, una persona que se ostentó como representante legal de la persona propietaria del inmueble, realizó diversas manifestaciones, entre ellas, que “(...) el inmueble no puede ser verificado o bien visitado bajo el objeto y alcance de una obra nueva en virtud de que se trata de un inmueble REHABILITADO por el desgaste natural por el paso del tiempo ya que es un inmueble que data de los años 60's como se acredita con las documentales que se exhiben, al respecto manifiesto bajo protesta de decir verdad que no existen trabajos de obra nueva o demolición que se estén ejecutando (...)”, de igual manera envió en formato digital diversas documentales, entre ellas, la siguiente:

- 4 Solicitudes de Licencia para obra nueva interior, despachada con licencia número 1/6428/66 de fechas 15 de marzo, 19 de julio y 19 de agosto de 1966 y 13 de abril de 1967, dirigidas al Director General de Obras Públicas del Departamento del Distrito Federal, para la demolición total de una casa que consta de sótano y dos niveles, para un total de 700 m2, proyecto de obra nueva en la que se señala que las plantas desde la planta baja hasta el séptimo piso, cada una cuenta con 266.52 m2, y en el octavo piso 42 m2 y la colocación de un tapial sin ocupar banqueta.
- Manifestación de Construcción dirigida al Director General de Obras Públicas con sello de recibido del 05 de septiembre de 1967.



Expediente: PAOT-2021-3295-SOT-731  
Y acumulado PAOT-2021-3385-SOT-755

- Licencias Núm. 6/378/66 y 1/9070/66 para demolición total de una casa consistente en sótano y dos niveles y obra nueva, para la construcción de un edificio de comercio y oficinas en 8 niveles respectivamente, emitidos por la Dirección General de Obras Públicas del Departamento del Distrito Federal.-----
- Registro de intervenciones para la Manifestación de Construcción tipo A y obras que no requieren Registro de Manifestación, Licencia de Construcción Especial en predios o inmuebles localizados en área de conservación patrimonial, de fecha 24 de junio de 2021, para trabajos de obra menor.-----

Como fue señalado en el apartado de desarrollo urbano (zonificación), en el predio de interés, se llevó a cabo la demolición del inmueble preexistente, para llevar a cabo el desplante de una obra nueva conformada por 8 niveles.-----

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio AC/DGODU/281/2021 de fecha 29 de octubre de 2021, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que únicamente encontró Constancia de Alineamiento y Número Oficial ingresado a través de la ventanilla única el día 02 de septiembre de 2012, bajo el folio número 1138/202019; por lo que mediante oficio AC/DGODU/286/2021 de fecha 29 de octubre de 2021, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, la verificación correspondiente.-----

Al respecto esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-1793-2022 de fecha 14 de marzo de 2022, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), en el predio en comento, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

En respuesta, mediante oficio AC/DGG/SVR/JUDVO/372/2022 de fecha 31 de marzo de 2022, la J.U.D. de Verificación de Obras de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que en fecha 02 de septiembre de 2021, se ejecutó orden de visita de verificación AC/DGG/SVR/OVO/551/2021, en materia de construcción al inmueble objeto de denuncia, por lo que con fecha 07 de septiembre de 2021, mediante oficio AC/DGG/SVR/JUDVO/1825/2021, se turnó copia de la orden y acta respectivas a la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de esa Alcaldía, para la substanciación del procedimiento administrativo citado.-----

Por su parte, mediante oficio número PAOT-05-300/300-1777-2022 de fecha 14 de marzo de 2022, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

En respuesta, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio AC/DGODU/0867/2022 de fecha 24 de marzo de 2022, informó que mediante oficio AC/DGODU/0286/2021 de fecha 29 de octubre de 2021, dirigido a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, se envió oficio de verificación al inmueble en comento.-----

En conclusión, y como ya fue referido líneas arriba, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 59618-161ROTA18 de fecha 09 de octubre de 2018, fue mal



Expediente: PAOT-2021-3295-SOT-731  
Y acumulado PAOT-2021-3385-SOT-755

emitido al no presentar el documento idóneo para acreditar el aprovechamiento legítimo y continuo del uso del predio, por lo que el inmueble de interés, no cuenta con Certificado en ninguna de sus modalidades que acredite los niveles ejecutados, ni Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición, ni constancia de publicitación de vecinal, tramitados ante la Alcaldía Cuauhtémoc, en consecuencia, la obra en comento incumple con lo señalado en los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones y artículo 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano, ambas de la Ciudad de México para la Ciudad de México. En virtud de lo anterior, al no contar con el trámite antes referido, el inmueble rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable.

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir el procedimiento administrativo ejecutado bajo la orden de visita de verificación AC/DGG/SVR/OVO/551/2021, mediante la emisión de la Resolución Administrativa, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Como fue referido líneas arriba, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese Instituto, se constituyó en el predio en comento, asentando en el acta respectiva "(...) Se trata de un inmueble fachada de cristal (...) en planta baja hay sellos de Clausura de la Alcaldía Cuauhtémoc (...)", por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar las causas que motivaron la imposición de sellos de Clausura, en el inmueble de mérito; así como, si esa Dirección, ordenó el retiro de los sellos en el inmueble objeto de investigación, o en su caso, si el referido procedimiento administrativo fue impugnado y el estado que guarda el mismo. En caso contrario, llevar a cabo las acciones correspondientes para la reposición de sellos.

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

En materia de construcción (obstrucción de la vía pública) y ambiental (ruido y disposición inadecuada de materiales de construcción), no se constataron dichas actividades durante las diligencias realizadas por personal de esta Subprocuraduría.

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

1. Al predio ubicado en Nápoles número 48, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la



Expediente: PAOT-2021-3295-SOT-731  
Y acumulado PAOT-2021-3385-SOT-755

zonificación HM/4/20/A (Habitacional mixto, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad alta 1 vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno).-----

2. Cuenta con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 59618-161ROTA18 de fecha de ingreso 09 de octubre de 2018 y de expedición del 06 de noviembre de 2018, que certifica que el uso de suelo para oficinas, con una superficie ocupada por el uso de 2,511.66 m<sup>2</sup>, en el inmueble objeto de investigación.-----
  3. Cuenta con Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles Localizados en Área de Conservación Patrimonial con folio 790/2021 de fecha 24 de junio de 2021, mediante el cual se autorizó trabajos exclusivamente de obra menor, consistentes en retiro de ductos y tuberías, colocación de nuevos ductos para la renovación de las bombas y la instalación de dos tanques neumáticos y un variador de presión, renovación de circuitos en el edificio, retiro y sustitución de aplanado por repellado y aplanado en los muros exteriores de las colindancias norte, oriente y sur, retiro y sustitución de azulejo en los baños, de cancelería de aluminio existente e impermeabilizante, de portón y de ventanas y puertas, entre otros.-----
  4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató un inmueble en etapa de acabados conformado por 8 niveles, en el último reconocimiento de hechos se constató que el inmueble estaba totalmente concluido y ocupado, con una estructura adicional en azotea, asimismo, durante dichas diligencias no se observó obstrucción de la vía pública, no se percibió emisiones de ruido, ni la disposición inadecuada de materiales de construcción, no se observó letrero con datos de la obra.-----
  5. La construcción objeto de investigación conformada por 8 niveles, cuenta con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 59618-161ROTA18 de fecha 09 de octubre de 2018, que certifica que el uso de suelo para oficinas, con una superficie ocupada por el uso de 2,511.66 m<sup>2</sup> en el inmueble objeto de investigación; no obstante, fue mal emitido al no presentar el documento idóneo para acreditar el aprovechamiento legítimo y continuo del uso del predio, toda vez que para su trámite se exhibió propuesta de declaración de valor catastral y pago del impuesto predial, en la cual se señala para el periodo de enero de 2014 a febrero de 2018 el pago por 2,541.39 m<sup>2</sup> de construcción, mientras que para el periodo de marzo a junio de 2018 por 2,511.66 m<sup>2</sup> de construcción, mientras que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc se publicó en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, por lo que dichos derechos se perdieron conforme al artículo 125 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en consecuencia, el inmueble de mérito rebasa en 4 niveles la zonificación aplicable.-----
  6. En el predio objeto de denuncia se ejecutó una demolición y el desplante de obra nueva, los cuales no contaron con Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con Registro de Manifestación de Construcción, ni Licencia de Construcción Especial ni constancia de publicitación vecinal, tramitados ante la Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que se



Expediente: PAOT-2021-3295-SOT-731  
Y acumulado PAOT-2021-3385-SOT-755

incumplen los artículos 28, 47 y 55 del Reglamento de Construcciones, y artículo 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano, ambas de la Ciudad de México.-----

7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir el procedimiento administrativo ejecutado bajo la orden de visita de verificación AC/DGG/SVR/OVO/551/2021, mediante la emisión de la Resolución Administrativa, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
8. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese Instituto, se constituyó en el predio en comento, asentando en el acta respectiva "(...) Se trata de un inmueble fachada de cristal (...) en planta baja hay sellos de Clausura de la Alcaldía Cuauhtémoc (...)", por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar las causas que motivaron la imposición de sellos de Clausura, en el inmueble de mérito; así como, si esa Dirección, ordenó el retiro de los sellos en el inmueble objeto de investigación, o en su caso, si el referido procedimiento administrativo fue impugnado y el estado que guarda el mismo. En caso contrario, llevar a cabo las acciones correspondientes para la reposición de sellos.-----
9. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y conservación patrimonial), solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-1845-2022 de fecha 15 de marzo de 2022, e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----
10. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
11. En materia de construcción (obstrucción de la vía pública) y ambiental (ruido y disposición inadecuada de materiales de construcción), no se constataron dichas actividades durante las diligencias realizadas por personal de esta Subprocuraduría.-----

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 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: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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

Expediente: PAOT-2021-3295-SOT-731  
Y acumulado PAOT-2021-3385-SOT-755

----- 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, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y General de Gobierno, ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc, 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/RCV

2021-03-22 10:45:00-05:00  
Firma electrónica de la Ciudad de México  
Firma electrónica de la Ciudad de México