



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6060-SOT-1524**

## **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **30 MAY 2024**. -----

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6060-SOT-1524, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### **ANTECEDENTES**

Con fecha 31 de octubre de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de conservación patrimonial y construcción (demolición y obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan en calle Rafael Rebollar número 182, interior 11, colonia San Miguel Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de noviembre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 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, 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 en materia de conservación patrimonial y construcción (demolición y obra nueva), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6060-SOT-1524**

Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo. -----

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

**1. En materia de conservación patrimonial.**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo**, al inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno). -----

Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; y al ser **colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano**, cualquier intervención requiere autorización de las autoridades locales y/o federales competentes. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 17 de enero de 2023, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en la colindancia norte del predio objeto de denuncia se localizó el interior 11, observando un inmueble preexistente de 2 niveles, en el que se realizaron trabajos de ampliación consistentes en la construcción de un muro en el tercer nivel y un cubo de escaleras. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra del predio investigado, 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. En respuesta, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 25 de enero de 2023, una persona que se ostentó como poseedora del interior 11 del inmueble





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6060-SOT-1524**

investigado, realizó diversas manifestaciones respecto a los trabajos constructivos realizados; no obstante, no aportó permiso ni autorización alguna en materia de conservación patrimonial. -----

Adicionalmente, 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 (SEDUVI), informar si emitió dictamen técnico para realizar actividades de intervención y/o construcción (demolición y obra nueva) en el interior 11 del predio objeto de investigación. En respuesta, la Dirección en comento informó que el inmueble referido se localiza en **Área de Conservación Patrimonial** y es **colindante con el inmueble** señalado como s/n de la Avenida Gobernador Agustín Vicente Eguía, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y **considerado de valor urbano arquitectónico** por esa Secretaría. Asimismo, informó no contar con antecedentes de registro de intervenciones mayores, dictamen técnico o visto bueno. -----

Por otro lado, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió autorización y/o visto bueno para llevar a cabo actividades de intervención y/o construcción (demolición y obra nueva) en el interior 11 del inmueble investigado. En respuesta, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble en el INBAL, informó que el inmueble objeto de investigación no está incluido en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico; sin embargo, colinda con el inmueble ubicado en calle Vicente Eguía número 32-34. Además, comunicó que no cuenta con solicitudes recientes para intervenciones físicas en el inmueble investigado, tampoco con recomendación técnica ni aviso alguno. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) por lo que hace a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, en el interior 11 del predio objeto de investigación; e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa adscrita a ese Instituto, informó que en fecha 09 de enero de 2024 ejecutó procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano. -----

Posteriormente, en fechas 09 de mayo de 2023 y 07 de mayo de 2024, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó los reconocimientos de hechos en el lugar objeto de investigación, constatando



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6060-SOT-1524**

que en el inmueble investigado se realizaron trabajos de ampliación de un tercer nivel, en etapa de obra negra, así como la construcción de un cubo de escaleras. -----

De lo antes expuesto, se concluye que el inmueble ubicado en calle Rafael Rebollar número 182, interior 11, colonia San Miguel Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial y es colindante con un inmueble** afecto al patrimonio cultural urbano **de valor artístico** por parte del INBAL **y de valor urbano arquitectónico** por la SEDUVI. Además, no contó con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la SEDUVI, ni con Recomendación Técnica por parte del INBAL, para los trabajos de ampliación que se realizaron en el interior 11 del predio investigado. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano ejecutado en el domicilio objeto de investigación, e imponer las sanciones procedentes; enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

**2. En materia de construcción (demolición y obra nueva).**

El artículo 55 del **Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**, establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Alcaldía para, entre otros aspectos, **demoler** una obra o instalación. -----

Asimismo, el artículo 47 del Reglamento citado en el párrafo que antecede, establece que para construir y/o **ampliar**, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 17 de enero de 2023, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el interior 11 del predio objeto de denuncia, se observaron trabajos de ampliación, consistentes en la construcción de un muro en el tercer nivel y un cubo de escaleras en obra negra. Durante la diligencia no se constataron trabajos de demolición. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6060-SOT-1524**

Por otro lado, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el interior 11 del predio objeto de investigación cuenta con Licencia de Construcción Especial para demolición y Registro de Manifestación de Construcción. En respuesta, la Subdirección de Licencias adscrita a esa Dirección Ejecutiva, informó que únicamente localizó el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "A" número 12/2020, con vigencia del 01 de diciembre de 2020 al 01 de diciembre de 2021, para la construcción de una barda de 2.50 m de altura y 14.57 m de longitud; no obstante, este documento fue registrado para el predio ubicado en calle Rafael Rebollar número 182, colonia San Miguel Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, sin especificar número interior.-

Asimismo, como se refirió en el apartado anterior, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 25 de enero de 2023, el particular realizó diversas manifestaciones y anexó copia simple de la siguiente documental: -----

- Constancia de Inscripción CI-2022-237707 de fecha 14 de enero de 2023, para trabajos del Programa de Mejoramiento de Vivienda del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, en la modalidad de Vivienda Nueva Progresiva, con fecha de inicio 14 de enero de 2023 y fecha de término 14 de marzo de 2023, derivado de la ampliación del plazo original (inicio: 14 de septiembre de 2022, término: 14 de enero de 2023). -----

Ahora bien, en otro reconocimiento de hechos realizado en fecha 09 de mayo de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que en el inmueble preexistente de 2 niveles se realizaron trabajos de ampliación del tercer nivel, así como la construcción de un cubo de escaleras, en etapa de obra negra; durante la diligencia no se constataron trabajadores de obra ni actividades constructivas. -----

Por otro lado, se solicitó al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), informar si emitió la Constancia de Inscripción CI-2022-237707 de fecha 14 de enero de 2023 y, de ser el caso, si cuenta con solicitud de prórroga, crédito complementario y/o ampliación del crédito del Programa de Mejoramiento de Vivienda. En respuesta, la Coordinación de Mejoramiento de Vivienda del INVI, informó que para el predio objeto de investigación se aprobó un financiamiento en la modalidad de Vivienda Nueva Progresiva, por lo que emitió la Constancia de Inscripción CI-2022-237707, de fecha 14 de septiembre de 2022, la cual estuvo vigente hasta el 14 de enero de 2023, no obstante, se otorgó una



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6060-SOT-1524**

prórroga de fecha 14 de enero de 2023, con vigencia hasta el 14 de marzo de 2023. Asimismo, comunicó que dicho crédito fue otorgado para realizar los siguientes trabajos: -----

“(…)

- Construcción de módulo de escalera de concreto armado que conecta de 1er nivel a 3er nivel, construido con muros de carga con estructura confinada y cimentación a base de zapatas corridas.
- Habilitado de losa de 2do nivel en zona de cocina y baño.
- Desplante de la totalidad de muros y castillos en planta de 3er nivel.

(…)”.

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente, y con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, en términos de los artículos 15 BIS 4 y 25 fracción VII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: -----

“(…)”

1. Le aplica la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, densidad Baja = una vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo vigente (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008.
  2. Considerando la zonificación HC 3/30/B, y la superficie de la construcción denunciada de 76.60 m<sup>2</sup>; se permite una superficie máxima de construcción de 160.86 m<sup>2</sup>, en 53.62 m<sup>2</sup> de superficie de desplante, 22.98 m<sup>2</sup> de área libre y la construcción de máximo 1 vivienda.
- (…)”
6. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 09 de mayo de 2023, se constató que el inmueble cuenta con 3 niveles de altura, lo que se apega a la zonificación HC 3/30/B correspondiente.

(…)” -----

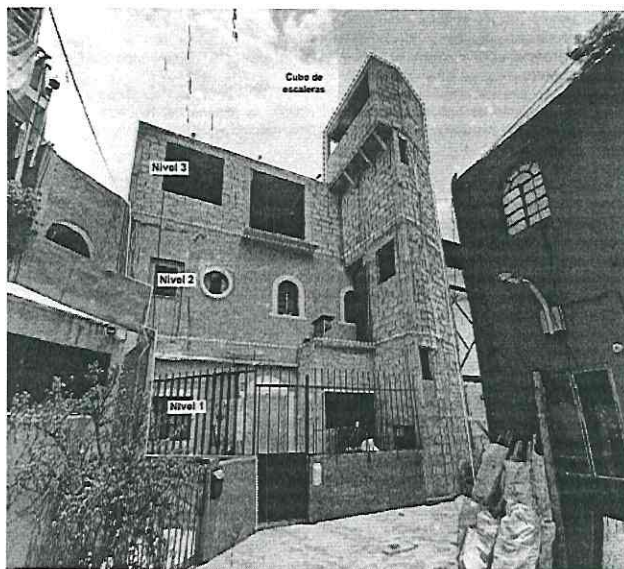




GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6060-SOT-1524**



Fuente: Reconocimiento de hechos 09 de mayo de 2023

Con base en lo anterior, se advierte que de acuerdo con lo informado por el INVI, el crédito aprobado contemplaba trabajos de "(...) Construcción de módulo de escalera de concreto armado que conecta de 1er nivel a 3er nivel, (...)"; sin embargo, como fue constatado en los reconocimientos de hechos antes citados, el módulo o cubo de escaleras conecta hasta la azotea, trabajos que no corresponden con el proyecto aprobado por ese Instituto. -----

Posteriormente, en fecha 07 de mayo de 2024, se realizó otro reconocimiento de hechos en el predio objeto de investigación, constatando que el inmueble se mantiene con 3 niveles y un cubo de escaleras en la azotea; sin observar construcciones ni intervenciones adicionales. -----

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de construcción (ampliación) que se realizaron en el predio ubicado en calle Rafael Rebollar número 182, interior 11, colonia San Miguel Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, contaron con financiamiento del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México; sin embargo, la construcción del cubo de escaleras en la azotea no estaba contemplado en el proyecto aprobado por ese Instituto. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6060-SOT-1524**

En caso de que el particular, pretenda concluir los trabajos constructivos que se realizan en el interior 11 del predio objeto de investigación, previo a la ejecución de los mismos deberá contar con los permisos y autorizaciones correspondientes, en cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 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 Rafael Rebollar número 182, interior 11, colonia San Miguel Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno). -----

Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI; y al ser **colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico** por parte del INBAL y **de valor urbano arquitectónico** por la SEDUVI, requiere Visto Bueno o Recomendación Técnica del INBAL para la protección de las colindancias. -----

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio investigado se constató un inmueble preexistente de 2 niveles, en el que se realizaron trabajos de ampliación del tercer nivel, así como la construcción de un módulo de escaleras que conecta del primer nivel hasta la azotea, en etapa de obra negra. Durante las diligencias no se constataron trabajos de demolición. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6060-SOT-1524**

3. Los trabajos de ampliación no contaron con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la SEDUVI; ni con Visto Bueno o Recomendación Técnica del INBAL para la protección de las colindancias. -----
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano en el domicilio objeto de investigación, por lo que corresponde a ese Instituto concluir conforme a derecho el citado procedimiento, e imponer las sanciones procedentes; enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----
5. El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informó que el predio motivo de denuncia contó con crédito aprobado a través del Programa de Mejoramiento de Vivienda, en la modalidad de Vivienda Nueva Progresiva, por lo que emitió la Constancia de Inscripción CI-2022-237707, de fecha 14 de septiembre de 2022, la cual fue prorrogada hasta el 14 de marzo de 2023; sin embargo, la construcción del cubo de escaleras en la azotea no estaba contemplado en el proyecto aprobado por ese Instituto. -----
6. En caso de que el particular, pretenda concluir los trabajos constructivos que se realizan en el interior 11 del predio objeto de investigación, previo a la ejecución de los mismos deberá contar con los permisos y autorizaciones correspondientes, en cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6060-SOT-1524**

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 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, 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/ACH/MAZA