



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5323-SOT-1143

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 JUL 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-5323-SOT-1143, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 18 de octubre 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (ampliación) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Atlixco número 24 departamento 3, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de noviembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X 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 denuncian presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (ampliación) y ambiental (ruido). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial y desarrollo urbano (normas de ordenación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo y normas de ordenación), construcción (ampliación), conservación patrimonial y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones, todos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 metros máximos de altura, 20 %

Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13621



mínimo de área libre y densidad Media un vivienda cada 50 m² de terreno), en donde **solo se permite el uso de suelo para habitacional unifamiliar, plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia.** -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de salón de fiesta en el departamento 3 del inmueble denunciado. -----

2. En materia de desarrollo urbano (normas de ordenación), construcción (ampliación) y conservación patrimonial.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, el predio investigado, se ubica dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial y es colindante con los inmuebles ubicados en Calle Antonio Sola números 21 y 25, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, los cuales se encuentran incluidos en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Adicionalmente, le aplica la Norma General de Ordenación número 8 referente a las Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, que establece las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles y un quinto remetido sobre el departamento número 4, en la azotea del departamento denunciado se constató la adaptación de tarimas de madera, de un sanitario, un espacio para el guardado de materiales de limpieza, una estructura a base de tubería cuadrada metálica. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio PAOT-05-300/300-04133-2021 al representante legal, propietario, poseedor y/o encargado del inmueble ubicado en Calle Atlixco número 24 departamento 3, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Al respecto, una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, mediante correo electrónico de fecha 11 de enero de 2022, realizó diversas manifestaciones sin ofrecer Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial, autorización por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente, ni Registro de Manifestación de Construcción. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

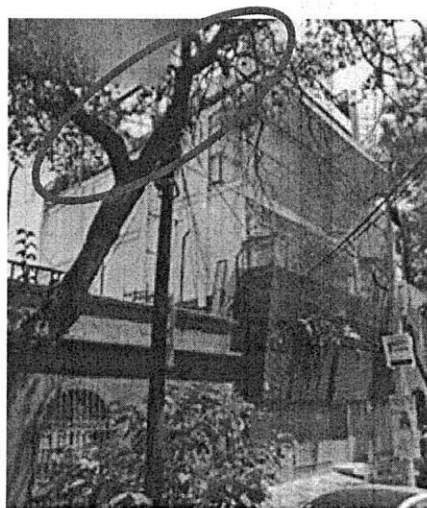
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5323-SOT-1143

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; en fecha 12 de mayo de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/earth/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes aéreas y a pie de calle, con antigüedad de dos años del predio denunciado, se constató que en el año 2021 en la azotea del inmueble se instaló una estructura a base de tubería metálica cuadrada, la cual no se encontraba en el año 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. -----



GOOGLE MAPS JULIO 2019



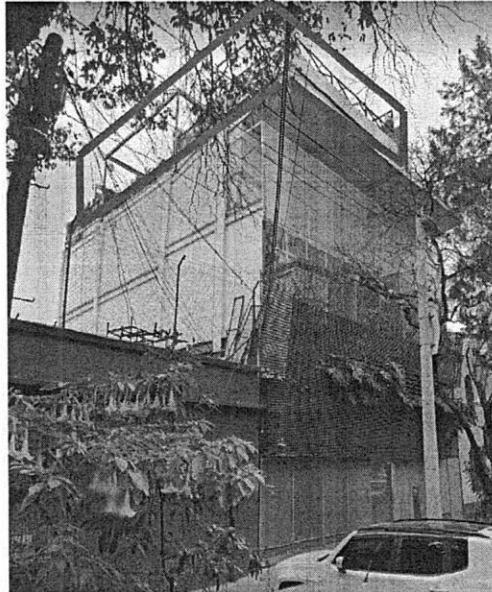
GOOGLE MAPS MAYO 2021



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5323-SOT-1143



Reconocimiento de hechos 07 de enero de 2022

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0651/2022, de fecha 15 de marzo de 2022, lo siguiente: -----

“(...) no se registran antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o Visto Bueno relacionada con las actividades señaladas (...).” -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió visto bueno para los trabajos de intervención en el inmueble, sin que a la fecha se cuente con respuesta alguna: -----

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial. Al respecto, dicho Instituto informó que personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese Instituto ejecutó visita de verificación el día 07 de abril de 2022. -----

En conclusión los trabajos ejecutados en el departamento 3 del inmueble denunciado, incumplen con la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, toda vez que no cuentan con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, sin conocer si cuenta con Autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitir resolución administrativa al procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano instaurado al



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5323-SOT-1143

departamento 3 del inmueble ubicado en Calle Atlixco número 24, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc e imponer las sanciones procedentes. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó mediante oficio número AC/DGODU/860/2022, de fecha 24 de marzo de 2022, lo siguiente: -----

"(...) se concluye que no existe antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia (...)." -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de construcción. Al respecto, personal especializado en funciones de verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México asignado a esa Alcaldía ejecutó visita de verificación el día 20 de abril de 2022 bajo el número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/176/2022. -----

Al respecto, el artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar la 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. -----

Del análisis de lo anterior se deriva que, en el departamento número 3 del inmueble objeto de investigación se realizaron trabajos consistentes en el cambio de piso, adaptación de un sanitario y un cuarto de limpieza, y la colocación de una estructura a base de tubería cuadrada metálica, trabajos que requieren de un Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de construcción o Licencia de Construcción Especial de conformidad con el artículo 62 fracción XI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En conclusión, las instalaciones constatadas en la azotea del inmueble no requieren contar con Registro de Manifestación de Construcción, pero no cuentan con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y no se encuentran dentro de las instalaciones permitidas por la Norma General de Ordenación número 8. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc emitir resolución administrativa en el procedimiento de verificación número AC/DGG/SVR/OVO/176/2022 e imponer las sanciones procedentes. -----

3. En materia ambiental (ruido).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido generado por el funcionamiento de un salón de fiestas. -----

Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13621



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Atlixco número 24 piso 3, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la **H/3/20/M (Habitacional, 3 metros máximos de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad Media un vivienda cada 50 m2 de terreno)**, en donde solo se permite el uso de suelo para habitacional unifamiliar, plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia. ---

Asimismo, se ubica dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial y es colindante con los inmuebles ubicados en Calle Antonio Sola números 21 y 25, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, los cuales se encuentran incluidos en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Adicionalmente, le aplica la Norma General de Ordenación número 8 referente a las Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, que establece las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles y un quinto remetido sobre el departamento número 4, en la azotea del departamento denunciado se constató la adaptación de tarimas de madera, de un sanitario, un espacio para el guardado de materiales de limpieza, una estructura a base de tubería cuadrada metálica, sin constatar el funcionamiento de un salón de fiestas. ----
- 3 Los trabajos de intervención no cuentan con Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- 4 Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitir resolución administrativa al procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano instaurado al departamento 3 del inmueble ubicado en Calle Atlixco número 24, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc e imponer las sanciones procedentes. -----
- 5 Los trabajos que se realizaron en el inmueble investigado se encuentran en el supuesto previsto por el artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que no requieren contar con Registro de Manifestación de Construcción, no obstante, las instalaciones no se encuentran dentro de las permitidas por la Norma de Ordenación General número 8. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5323-SOT-1143

- 6 Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, emitir resolución administrativa en el procedimiento de verificación número AC/DGG/SVR/OVO/176/2022, así como imponer las sanciones procedentes. -----
- 7 Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta subprocuraduría, no se constató ruido generado por el funcionamiento de un salón de fiestas. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

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

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Cuauhtémoc 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/WPB/EARG