



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-15-SOT-12

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 SEP 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracción XII, 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-2022-IO-15-SOT-12, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de febrero de 2022, la Titular de esta Procuraduría determinó que correspondería a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida Oaxaca número 79, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 28 de marzo de 2022.

Para la atención de la investigación de oficio, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos objeto de investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-15-SOT-12

En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción

En materia 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.

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.

Adicionalmente, el artículo 28 del citado Reglamento prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia.

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.

Adicionalmente, el artículo 50 fracción I inciso d) especifica que dentro de las áreas de actuación, podrán establecerse polígonos de actuación, ajustándose a los Programas y a las determinaciones de los órganos centrales de la Administración Pública que resulten competentes conforme a esta Ley. El reglamento establecerá el número, objeto y denominación de las áreas de actuación, entre las cuales se encontrarán: las Áreas de conservación patrimonial.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación HC 6/20 Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 6 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre).



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-15-SOT-12

Asimismo, 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, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

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 objeto de investigación colinda con el inmueble ubicado en Avenida Oaxaca número 81 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.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente la existencia de un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, con trabajos de construcción al interior del inmueble; así como, escaleras, material y costales con residuos de manejo especial. Adicionalmente, se observa la colocación de postes y canales para muros de tablaroca; en el acceso del inmueble se exhibe el Aviso de Obra Menor que no afecte elementos estructurales con fundamento en el artículo 62 del Reglamento de Construcción en la Ciudad de México, recibido en la Alcaldía Cuahtémoc en fecha 16 de diciembre de 2021.

En un reconocimiento posterior se constató que el inmueble de mérito ostenta la denominación "Derroche Terraza", el cual está destinado al funcionamiento y operación de un establecimiento con giro de restaurante bar.

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra investigada, con la finalidad de aportar elementos que acrediten los trabajos de construcción en el sitio. En respuesta, mediante escrito ingresado en esta Subprocuraduría en fecha 19 de abril de 2022, una persona que se ostentó como Apoderado Legal en el inmueble en merito, realizó diversas manifestaciones y aportó, entre otros, Aviso de Obra Menor que no afecta elementos estructurales con fundamento en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, ingresado en fecha 4 de abril de 2022 en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuahtémoc, para los trabajos consistentes en retiro de yeso y loseta en paredes y pisos, cambio de instalaciones eléctricas e hidráulicas en área de azotea, pintura, impermeabilización, cambio de herrería, puertas y ventanas, resane de terminaciones y acabados, sin que los mismos afecten elementos estructurales.

En relación con lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-02428-2022, de fecha 29 de marzo de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió Visto Bueno, Autorización u Opinión Técnica para realizar



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-15-SOT-12

actividades de construcción en el inmueble de mérito; sin que a la fecha de emisión del presente haya dado respuesta a lo solicitado. -----

Asimismo, mediante oficio SEDUVI/DGDU/DPCUEP/0168/2022 de fecha 24 de enero de 2022, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que no cuenta con antecedente de Dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, para el inmueble investigado. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) en el inmueble objeto de investigación y de ser el caso imponer medidas cautelares procedentes a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales de desarrollo urbano aplicables; en respuesta mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0640/2022 de fecha 8 de abril de 2022, informó que el 18 de febrero del año en curso personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese Instituto, ejecutó visita de verificación administrativa en el inmueble de mérito, remitiendo las constancias de la diligencia a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de ese Instituto para su legal calificación. -----

Por su parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc mediante oficio AC/DGODU/0232/2022, de fecha 6 de mayo de 2022 informó que realizada la búsqueda del año 2010 a la fecha en la base de datos de la Jefatura de Unidad Departamental de Manifestaciones, Licencias de Construcción de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano ambas dependientes de esa Dirección General se desprende que no existe antecedente alguno en materia en materia de construcción para el inmueble de referencia. Asimismo, informó que con oficio DGODU/0231/2022 de fecha 6 de mayo de 2022, la Dirección en comento solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc verificación en el inmueble de mérito. -----

Es de señalar que el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México refiere 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. -----

Al respecto, del análisis de las documentales que integran el expediente de mérito, se desprende que se constató actividades de remodelación consistentes en la sustitución de pisos en planta baja, la colocación de postes y canales para tablaroca que corresponden a trabajos de obra menor contemplados en el artículo 62 del



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-15-SOT-12

Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo tanto no requieren contar con Registro de Manifestación de Construcción.

No obstante para los trabajos ejecutados en el inmueble de mérito no se contó con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, lo que contraviene las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento iniciado en el inmueble objeto de investigación, en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes por los trabajos de intervención que se ejecutaron en un inmueble que se ubica dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial y sin contar con las autorizaciones en materia de conservación patrimonial.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía mediante oficio DGODU/0231/2022 de fecha 06 de mayo de 2022 e imponer las sanciones que resulten procedentes a fin de cumplir con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informar a esta Subprocuraduría lo solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-02428-2022, de fecha 29 de marzo de 2022.

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, 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 inmueble ubicado en Avenida Oaxaca número 79, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le asigna la zonificación HC 6/20 Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 6 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre); se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo tanto sujeto a la Norma de Ordenación número 4, por lo que cualquier intervención requiere de autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-15-SOT-12

El inmueble objeto de investigación colinda con el inmueble ubicado en Avenida Oaxaca número 81 afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que cualquier intervención requiere Visto Bueno y Dictamen u Opinión Técnica de ese Instituto.

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente la existencia de un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, con trabajos de remodelación consistentes en la sustitución de pisos en planta baja, la colocación de postes y canales para tablaroca. En un reconocimiento posterior se constató que el inmueble de mérito ostenta la denominación "Derroche Terraza", el cual está destinado al funcionamiento y operación de un establecimiento con giro de restaurante bar.
3. Los trabajos de remodelación en el inmueble de no contaron con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México inicio procedimiento de verificación en el inmueble de mérito, por lo que le corresponde substanciar el procedimiento iniciado en el inmueble objeto de investigación, en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes por los trabajos de intervención que se ejecutaron en un inmueble que se ubica dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial y sin contar con las autorizaciones en materia de conservación patrimonial.
5. Corresponde al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informar a esta Subprocuraduría lo solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-02428-2022, de fecha 29 de marzo de 2022.
6. En el inmueble objeto de investigación se ejecutaron trabajos de obra menor contemplados en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que no requieren contar con Registro de Manifestación de Construcción.
7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía mediante oficio DGODU/0231/2022 de fecha 06 de mayo de 2022 e imponer las sanciones que resulten procedentes a fin de cumplir con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-15-SOT-12

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: -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y a la Dirección General de Gobierno 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/GBM