



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2446-SOT-620

## 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 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 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-2022-2446-SOT-620**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 03 de mayo de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva) por los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calle Zacatecas número 87, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de mayo del 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, 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 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, IV, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se denunciaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de protección civil (riesgo), por lo cual se hizo 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 la materia de desarrollo urbano (uso de suelo y conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

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

#### 1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo y conservación patrimonial), construcción (demolición y obra nueva) y protección civil (riesgo)

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio objeto de la denuncia le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno).

Adicionalmente, el predio de referencia se ubica en Área de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación, por lo que cualquier intervención se requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano 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-2022-2446-SOT-620

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Zacatecas número 87, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se observó desde vía pública un predio de tres niveles de altura cuya fachada en planta baja cuenta con deterioro en acabado con ladrillo rojo expuesto. Asimismo, al interior se constató la presencia de trabajadores, así como emisión de ruido derivado de actividades de obra. Durante la diligencia no se constató uso de suelo distinto al habitacional.-----

En este sentido, esta Subprocuraduría realizó la notificación del oficio PAOT-05-300/300-4231-2022 al denunciado, por lo que una persona que se ostentó como propietaria del predio de interés, manifestó que se adquirió el inmueble en el año 2019 y se realizó la remodelación del mismo debido al deterioro que presenta por su antigüedad; asimismo presentó copia simple de las siguientes documentales.-----

- Instrumento notarial mediante el cual se acredita la personalidad.-----
- Aviso de Trabajos que no requieren Registro de Manifestación de Construcción en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, de fecha 18 de marzo de 2022 y sello de recepción en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc de fecha 28 de marzo de 2022, documento del cual se describen los siguientes trabajos: En fachada sustitución ventanas por nuevas de aluminio, sustitución de puertas por nuevas de herrería; restitución de acabados existentes y aplanado con recubrimientos cerámicos; conservación de los muros de tabique expuestos así como su restauración y aplicación de sellador y pintura vinílica; limpieza de molduras de madera existente y sustitución de las que se encuentren en mal estado. En el interior se cambiarán los acabados de cancelería, herrería y carpintería; renovación de instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias y de gas; instalación de tv, telefonía, intercomunicación y voz y datos. En los tres niveles del inmueble se realizará limpieza de muros y colocación de pasta y pintura; cambio de piso de losa; cambio de herrería y cancelería existente en ventanas y puertas, así como cambio de vidrios. En Azotea se sustituirá el impermeabilizante existente, sustitución de aplanado y aplicación de pintura vinílica. Por último, se señaló en el Aviso que los trabajos no afectarán a los inmuebles colindantes.-----
- Fotografías del interior del edificio.-----

No obstante lo anterior, de las documentales que obran en el expediente, se da cuenta que en el interior del predio de mérito se realizan trabajos de demolición y la modificación consistente en la división de un espacio mediante la edificación de castillos y paredes con vanos para puertas, por lo que dichos trabajos no corresponden a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento en cita ni se adecuan a lo señalado en el Aviso con sello de recepción de la Alcaldía Cuauhtémoc de fecha de fecha 28 de marzo de 2022, el cual fue presentado por el particular. Por lo que se debió tramitar en su caso la Licencia de Construcción Especial y Registro de Manifestación de Construcción ante la citada Alcaldía. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1590/2022, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1223/2022 de fecha 27 de abril de 2022 el cual contiene el Dictamen Técnico para Demolición total y Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial para el predio objeto de denuncia, del cual se desprende lo siguiente: -----

*"(...) esta Dirección adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de la edificación existente que cuenta con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 405.79 m<sup>2</sup> y proporcionando un espacio de estacionamiento en planta baja, de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos presentados, suscritos por el Director Responsable de Obra con número de registro DRO-0255 y Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro C/DUYA-0227 (...) debiendo continuar ante la ventanilla Única de la Alcaldía los trámites correspondientes (...)".*



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2446-SOT-620

En relación con lo anterior, es importante señalar que el particular no presentó en el desahogo de pruebas, el Dictamen Técnico citado en el párrafo anterior, mismo que si bien obra en la base de datos de esa Secretaría, no se adecúa con lo señalado en el Aviso en términos del Artículo 62 del reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que en el Dictamen se refieren trabajos de demolición y obra nueva.

Además, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGODU/0469/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción que ampare los trabajos en el predio objeto de denuncia; en consecuencia no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial, por lo que esa Dirección solicitó mediante oficio AC/DGODU/0468/2022 de fecha 9 de junio de 2022 a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, llevar a cabo visita de verificación en materia de construcción al predio de mérito.

Aunado a lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGG/SVR/1554/2022, la Subdirección de Verificación y Reglamentos adscrito a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que en fecha 16 de agosto de 2022 personal especializado en funciones de verificación adscrito a esa Alcaldía, ejecutó la orden de visita de verificación en materia de construcción AC/DGG/SVR/OVO/477/2022, en el predio ubicado en Calle Zacatecas número 87, Colonia Roma Norte Alcaldía Cuauhtémoc, asimismo, se turnó copia de la orden y acta respectivas a la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Dirección General Jurídica y Servicios Legales de esa Alcaldía, por lo que el procedimiento señalado se encuentra en substanciación.

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, sustanciar el procedimiento AC/DGG/SVR/OVO/477/2022 iniciado para el predio ubicado en Calle Zacatecas número 87, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan y enviar a esta Subprocuraduría el Resultado de su actuación.

Ahora bien, los trabajos de demolición y modificación que se realizan en el predio objeto de denuncia no contaron con Licencia de Construcción Especial ni Registro de Manifestación de construcción, en consecuencia se colige que no contaron con proyecto de protección a colindancias, por lo que corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc realizar evaluación de riesgo en el predio ubicado en Calle Zacatecas número 87, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, así como en predios colindantes, a efecto de realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación, lo que fue solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-6994-2022.

Además, si bien se cuenta con Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial para trabajos de demolición y obra nueva en el predio de mérito, a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) en el predio objeto de denuncia, a efecto de corroborar que lo autorizado en el citado dictamen corresponda con lo ejecutado, e imponer en su caso las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

Por último, en relación con la materia de uso de suelo, durante el reconocimiento de hechos realizado en el predio objeto de denuncia, no se constató un uso de suelo distinto al habitacional, asimismo se constataron trabajos de obra al interior del inmueble. Aunado a lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2906/2022, la Dirección de Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que se identificó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con números folios 17883-151MEMA20 y 782-151DEVI22 de fechas 19 de febrero de 2021 y 20 de enero de 2022 respectivamente, instrumentos en los cuales se señala la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), así como usos permitidos el habitacional unifamiliar y plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia, por lo que se actualiza lo previsto en el artículo 27 fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México por existir imposibilidad material.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2446-SOT-620

Cabe señalar que el estudio de los hechos 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.

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Zacatecas número 87, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc le corresponde la zonificación la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), asimismo, se ubica en Área de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, lo anterior de conformidad con el Programa delegacional de desarrollo urbano vigente para Cuauhtémoc.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio objeto de denuncia, se observó desde vía pública un predio de tres niveles de altura cuya fachada en planta baja cuenta con deterioro en acabado con ladrillo rojo expuesto. Asimismo, al interior se constató la presencia de trabajadores, así como emisión de ruido derivado de actividades de obra. Durante la diligencia no se constató uso de suelo distinto al habitacional.
3. De las constancias que obran en el expediente, se da cuenta de que al interior del predio de mérito se da cuenta que al interior se realizan trabajos de demolición y la modificación consistente en la división de un espacio al interior del inmueble, mediante la edificación de castillos y paredes con vanos para puertas.
4. El predio cuenta con el Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial con número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1223/2022, el citado dictamen no se adecua con lo presentado en el Aviso en términos del Artículo 62 del reglamento de Construcciones para la Ciudad de México presentado por el particular, toda vez que en el Dictamen se refieren trabajos de demolición y obra nueva.
5. Los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Zacatecas número 87, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ni con Licencia de Construcción Especial, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno concluir el procedimiento AC/DGG/SVR/OVO/477/2022, e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como enviar a esta Subprocuraduría el Resultado de su actuación.
6. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc realizar evaluación de riesgo en el predio ubicado en Calle Zacatecas número 87, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, así como en predios colindantes, a efecto de realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación, lo que fue solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-6994-2022.
7. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) en el predio objeto de denuncia, a efecto de corroborar que lo autorizado en el Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial con número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1223/2022 corresponda con lo ejecutado, e imponer en su caso las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.
8. Toda vez que el uso de suelo constatado no es distinto al habitacional, se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el predio objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2446-SOT-620

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

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.-** Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el predio objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente.

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Gobierno, a la Dirección de Protección Civil, ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc y a la a la Dirección General del 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.

IGP/RAGT/AAC

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13321

Página 5 de 5