



Expediente: PAOT-2021-2089-SOT-457

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

15 DIC 2021

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-2021-2089-SOT-457, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de abril de 2021, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico la denuncia ciudadana, a través de la cual 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva), por los trabajos que se realizan en Cholula número 45, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 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 la persona denunciante 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.-----

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

paot.mx

T. 5265 0780 ext 13321

Página 1 de 9



Expediente: PAOT-2021-2089-SOT-457

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En relación a la ubicación de los hechos denunciados, es de señalar que la persona denunciante refieren como el domicilio de los hechos denunciados el ubicado en Cholula número 45, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

De las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprenden las opiniones técnicas con números SEDUVI/CGDAU/DPCU/0810/2018 y SEDUVI/CGDAU/DPCUEP/3654/2019 de fechas 28 de febrero de 2018 y 02 de diciembre de 2019 emitidos por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en los que se señala que el predio objeto de investigación es producto de la fusión de los inmuebles ubicados en Cholula número 43 y 45, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; quedando como el número 47, por lo que se entenderá como el domicilio correcto de los hechos denunciados, el ubicado en calle Cholula número 47, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" vigente en Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, 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 (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 tiene que los predios investigados les corresponde la zonificación H/15/20/90 (Habitacional, 15 metros de altura, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima de 90 m2); de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" vigente en Cuauhtémoc; asimismo, es afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y se ubica dentro de los polígonos de 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 de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapiales de lámina, en el interior se constató elementos constructivos con vestigios de demolición total de un inmueble preexistente. -----



Expediente: PAOT-2021-2089-SOT-457

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó una búsqueda en el programa Google Earth del cual se observó que de los años de 2008 a 2019, el inmueble preexistente contaba con 3 niveles de altura y fue demolido progresivamente desde el año 2013.-----



Fuente: captura de Street View de marzo de 2011



Fuente: captura de Street View de diciembre de 2014



Fuente: captura de Street View de febrero de 2019

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. En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 21 de septiembre de 2021, una persona que se ostentó como Apoderado General de la persona propietaria del predio, remitió a esta Entidad diversas documentales en formato digital, entre ellas las siguientes: -----

- Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico INBA-02-003 de fecha 17 de mayo de 2018, mediante el cual se informó que por colindar con el inmueble ubicado en Campeche número 36, se recomienda la protección del mismo.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 13567-151SOHU19 de fecha 06 de mayo de 2019 que certifica la zonificación H/15/20/90 (Habitacional, 15 metros de altura, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima de 90 m2).-----
- Dictamen de seguridad estructural de fecha 04 de febrero de 2021, en el cual se recomendó concluir el proceso de demolición para evitar un posible desastre humano, toda vez que el proceso de demolición sin terminar, ha dejado a los elementos preexistentes en un estado donde ya no es posible repararlos.-----



Expediente: PAOT-2021-2089-SOT-457



DICTAMEN DE SEGURIDAD
ESTRUCTURAL

Imagen 2. vista de fachada



DICTAMEN DE SEGURIDAD
ESTRUCTURAL

Imagen 3, 4, 5. vistas de fachada desde el interior



Anexos del Dictamen de seguridad estructural

- Proyecto de protección a colindancias, el que señala que se realizó la demolición de un inmueble con una superficie total de construcción de 1,093.49 m², desarrollado en 3 niveles sobre nivel de banqueta.-----

Al respecto, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1789/2021 de fecha 21 de septiembre de 2021, la Dirección del 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, además la edificación es de valor urbano arquitectónico por dicha Secretaría; asimismo, envió copia simple del oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3654/2019 de fecha 02 de diciembre de 2019, el cual determinó lo siguiente: "(...) **no es factible considerar la demolición total del inmueble de mérito** (...) se deberá procurar una propuesta que implique su conservación, adecuación y rehabilitación, sin comprometer los elementos constitutivos de sus valores arquitectónicos, con la posibilidad de incorporar obra nueva para ampliación (...)".-----

Adicionalmente, mediante oficio número 1979-C/1903 de fecha 26 de octubre de 2021, la Subdirección de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble adscrita al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que el inmueble de referencia no está

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



Expediente: PAOT-2021-2089-SOT-457

incluido en la relación de ese Instituto de Inmuebles con valor artístico, sin embargo es colindante con la edificación ubicada en la calle Campeche número 366 en la colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual si está incluida en la Relación de Inmuebles antes mencionada.-----

Asimismo, envió copia digital de Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico tramite INBA-02-003 con sello y número de folio 1095 de fecha 17 de mayo de 2018, en el cual se informó que por colindar con inmueble de valor artístico, se recomendó la protección del inmueble ubicado en Campeche número 366, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc.-----

Por 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 los trabajos ejecutados en el predio objeto de investigación, e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----

Al respecto, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/2007/2021 de fecha 18 de noviembre de 2021, informó que el predio objeto de investigación se trata de un lote baldío, en el que al interior no se observa cuerpo constructivo alguno; por lo que requiere a esta Entidad aportar mayores elementos que permitan determinar si es factible iniciare un procedimiento administrativo de verificación.-----

En conclusión, se desprende que en el predio objeto de investigación se realizaron trabajos de demolición total del inmueble preexistente de valor urbano arquitectónico, colindante con un inmueble de valor artístico, con una superficie total de 1,093.49 m2, sin contar con Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni Visto Bueno emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble adscrita al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

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

2.- En materia de Construcción (demolición y obra nueva).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapiales de lámina, en el interior se constató elementos constructivos con vestigios de demolición total de un inmueble preexistente, sin observar letrero con datos de la Licencia de Construcción Especial.-----

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, mediante correo electrónico de fecha 21 de septiembre de 2021, una persona



Expediente: PAOT-2021-2089-SOT-457

que se ostentó como Apoderado General de la persona propietaria del predio, remitió a esta Entidad diversas documentales en formato digital, entre ellas las siguientes: -----

- Constancia de Alineamiento y/o número oficial con número de folio 336, de fecha 27 de junio de 2018.-----
- Proyecto de protección a colindancias.-----
- Oficio con número de folio DGSCyPC/DPC/TPC/0145/2021 de fecha 24 de febrero de 2021 emitido por la Jefatura de Unidad Departamental adscrita a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, el cual señala que el inmueble en comento, al momento de la visita realizada por personal de dicha Entidad, se cataloga de RIESGO ALTO, en tanto no se implementen las acciones de mitigación correspondientes, no obstante lo anterior, **no exime de gestionar las licencias, permisos o autorizaciones ante las autoridades competentes en la materia**, así como el INAH y/o INBA según sea el caso.-----
- Escrito recibido en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc de fecha 08 de abril de 2021, el cual es un Aviso de trabajos menores conforme al Artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

Del análisis al proyecto de protección a colindancias, se tiene que en el predio se realizó la demolición total del inmueble, con una superficie de construcción de 1,093 m2, desarrollado en 3 niveles sobre nivel de banqueta.-----

Es de señalar que el Artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, el cual dispone que "(...) No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras: (...) VI. Demolición de hasta de 60 m2 en una edificación de un solo piso, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. Esta excepción no operará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, o que se ubiquen en Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México o afecto al patrimonio cultural urbano indicado en los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (...)” y en el caso que nos ocupa, en el predio se realizó la demolición de una superficie de construcción de 1,093 m2; así mismo, como quedo referido en el apartado que antecede está considerado de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, dentro de las Áreas de Conservación Patrimonial.-----

Así también, mediante oficio número DGODU/15009/2021 de fecha 15 de septiembre de 2021, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que no se encontró antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia.-----

Por lo que, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, por los trabajos de obra (demolición total del inmueble Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México



Expediente: PAOT-2021-2089-SOT-457

prexistente) ejecutados en el predio objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación; sin respuesta.-----

En conclusión, se desprende que en el predio objeto de investigación se realizaron trabajos de demolición total del inmueble prexistente con valor patrimonial, en una superficie total de 1,093.49 m2, los cuales no están contemplados dentro de los supuestos del Artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México; por lo que debió contar con la Licencia de Construcción Especial tramitada ante la Alcaldía Cuauhtémoc.-----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición total del inmueble prexistente), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.

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. El predio ubicado en Cholula número 47, el cual es producto de la fusión de los números 43 y 45 de la misma calle, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/15/20/90 (Habitacional, 15 metros de altura, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima de 90 m2); se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación número 4, cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; asimismo, es afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por dicha Secretaría y es colindante con el inmueble ubicado en Campeche número 366, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, el cual es considerado de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 13567-151SOHU19 de fecha 06 de mayo de 2019 que acredita la zonificación antes descrita.-----

Cuenta con Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial con número de folio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3654/2019 de fecha 02 de diciembre de 2019, en el que se informó que **no es factible considerar la demolición total del inmueble de mérito.**-----



Expediente: PAOT-2021-2089-SOT-457

Cuenta con Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico tramite INBA-02-003 con sello y número de folio 1095 de fecha 05 de mayo de 2018, en el cual se informó que por colindar con inmueble de valor artístico, se recomienda la protección del mismo, es de referir que **no señala los trabajos de demolición que se realizaron en el predio.**-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapiales de lámina, en el interior se constató elementos constructivos con vestigios de demolición total de un inmueble preexistente, sin observar letrero con datos de la Licencia de Construcción Especial.-----
3. Los trabajos de demolición ejecutados en el inmueble ubicado en Cholula número 47, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc no contaron con Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni Visto Bueno emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble adscrita al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura ni Licencia de Construcción Especial en la modalidad de demolición.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), e imponer medidas cautelares y sanciones aplicables, envíe esta Entidad el resultado de su actuación.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, ya que los trabajos ejecutados (demolición total del inmueble preexistente) no contaron con Licencia de Construcción Especial, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. --

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: -----



Expediente: PAOT-2021-2089-SOT-457

----- **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 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/RCV

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

paot.mx T. 5265 0780 ext 13321

Página 9 de 9

