



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6234-SOT-1564

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 SEP 2023

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-2022-6234-SOT-1564, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de noviembre 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 desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y construcción, por los trabajos de obra que se realizan en calle Durango número 268, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 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, V, 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 desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y construcción, como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.

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-2022-6234-SOT-1564

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y 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 para Cuauhtémoc**, al predio investigado le corresponde la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m² 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 (SEDUVI). -----

Asimismo, se trata de un **inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico**, por lo que cualquier intervención requiere contar con autorización o Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 25 de noviembre de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría constató un inmueble preexistente de 4 niveles, con un local comercial en la planta baja. Durante la diligencia no se constataron trabajos constructivos recientes o en proceso de ejecución. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, informar si emitió dictamen técnico para realizar actividades de intervención y/o construcción en el predio objeto de investigación. En respuesta, la Dirección en comento informó que el inmueble referido **se localiza en Área de Conservación Patrimonial**, y que no cuenta con Dictamen Técnico u Opinión Técnica referente al predio de mérito. -----

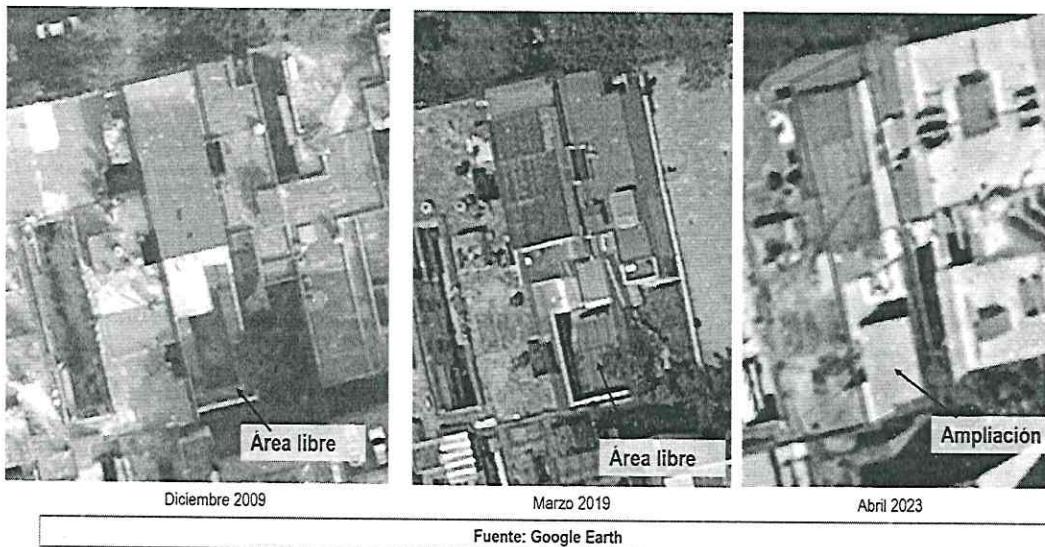
Además, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió autorización y/o visto bueno para llevar a cabo actividades de intervención y/o construcción en el inmueble investigado. En respuesta, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBAL, informó que el inmueble ubicado en Durango número 268, está **incluido en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico**, sin aportar información respecto a alguna autorización y/o visto bueno para realizar intervenciones en el inmueble referido. -----



Expediente: PAOT-2022-6234-SOT-1564

Por otra parte, en fecha 07 de febrero de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro reconocimiento de hechos, diligencia durante la cual se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el patio posterior (colindancia sur) del predio motivo de denuncia, se llevaron a cabo trabajos de ampliación de dos niveles. -

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Earth, en las que se observa que en **diciembre de 2009**, el inmueble investigado contaba con área libre en el patio posterior (colindancia sur); en **marzo de 2019**, se advierten algunas construcciones en el patio posterior, observando que el inmueble conserva superficie de área libre; no obstante, para **abril de 2023**, se advierte que se ejecutó una ampliación en el patio posterior, eliminando el área libre del predio objeto de investigación; tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



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 (área libre) y conservación patrimonial, por lo que hace a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 08 de septiembre de 2023 en el inmueble objeto de investigación, personal adscrito a esta unidad administrativa constató sellos de clausura por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----



Expediente: PAOT-2022-6234-SOT-1564

De lo antes expuesto, se concluye que al inmueble ubicado en calle Durango número 268, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m² de la totalidad del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. Asimismo, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial** y es un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de **valor artístico** por el INBAL, en el cual se realizaron trabajos de ampliación sin contar con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, ni con el visto bueno por parte del INBAL, aunado a que se eliminó la superficie del área libre, derivado de los trabajos ejecutados en el patio posterior del inmueble de referencia.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (área libre) y conservación patrimonial, por lo que hace a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por los trabajos de ampliación realizados en el patio posterior del inmueble objeto de investigación, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

2. En materia de construcción.

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, 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.

Derivado del reconocimiento de hechos realizado en fecha 07 de febrero de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que en el patio posterior (colindancia sur) del predio objeto de denuncia, se llevaron a cabo trabajos de ampliación de dos niveles, con marcos rígidos a base de estructura metálica conformada por columnas y tráves de perfil IPR; sin observar letrero con los datos de la obra.

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con antecedentes de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección General en comento informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción. Además, anexó copia simple del oficio No. AC/DGODU/0078/2023, mediante el cual solicitó a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, llevar a cabo la verificación correspondiente.

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (construcción) y eliminación de área libre, por los trabajos de ampliación que se realizaron en el patio posterior del predio objeto de investigación; e imponer las medidas de seguridad y sanciones



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6234-SOT-1564

procedentes. En respuesta, la Subdirección de Verificación y Reglamentos adscrita a esa Dirección General, informó que en fecha 01 de diciembre de 2022, ejecutó visita de verificación en materia de construcción número AC/DGG/SVR/OVO/738/2022, y posteriormente, en fecha 12 de junio de 2023 se ejecutó la orden de clausura número AC/DGG/SVR/JUDVO/OC/014/2023, en cumplimiento a lo determinado en la resolución administrativa AC/DGJSL/OC/014/2023, emitida el 28 de marzo de 2023. -----

Posteriormente, en fecha 08 de septiembre de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el inmueble objeto de investigación, constatando sellos de clausura con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/738/2022, por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de ampliación que se realizaron en el patio posterior (colindancia sur) del inmueble ubicado en calle Durango número 268, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que la Alcaldía Cuauhtémoc determinó imponer el estado de clausura, dentro del procedimiento administrativo número AC/DGG/SVR/OVO/738/2022, estado que prevalece de acuerdo a lo constatado en el reconocimiento de hechos más reciente realizado por esta unidad administrativa. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa AC/DGJSL/OC/014/2023, emitida el 28 de marzo de 2023. -----

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

- Al predio ubicado en calle Durango número 268, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m² 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 estar considerado



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6234-SOT-1564

como **inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico** por el INBAL, requiere contar con Visto Bueno por parte de ese Instituto. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron trabajos de ampliación de dos niveles en el patio posterior (colindancia sur) del inmueble investigado, con marcos rígidos a base de estructura metálica conformada por columnas y tráves de perfil IPR, sin observar letrero con los datos de la obra. Aunado a que derivado de la ejecución de estos trabajos, se eliminó la superficie de área libre. -----
3. El inmueble objeto de investigación no contó con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la SEDUVI, ni con visto bueno por parte del INBAL, para los trabajos de ampliación realizados en la colindancia sur (patio posterior). -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (área libre) y conservación patrimonial, por lo que hace a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por los trabajos de ampliación realizados en el patio posterior del inmueble objeto de investigación, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
5. Los trabajos constructivos de ampliación no contaron con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, en contravención con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. La Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutó procedimiento administrativo en materia de construcción con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/738/2022, en el que se impuso el estado de clausura, el cual prevalece de acuerdo a lo constatado en el reconocimiento de hechos más reciente realizado por esta unidad administrativa. -----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa AC/DGJSL/OC/014/2023, emitida el 28 de marzo de 2023. -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6234-SOT-1564

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 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

