



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1604-SOT-381

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 OCT 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 y 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 del su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1604-SOT-381, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 18 de marzo de 2022, fue presentada ante esta Subprocuraduría una denuncia en la que 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y modificación), por las obras que se realizan en el predio ubicado en calle San Luis Potosí número 101, departamento 602, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de abril de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV BIS, 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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y modificación), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, 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 de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (demolición y modificación) y conservación patrimonial, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias.

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-2022-1604-SOT-381

1. En materia de construcción (demolición y modificación) 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, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuahtémoc, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). -----

Adicionalmente, se encuentra dentro de un Área de Conservación Patrimonial, y es colindante a los inmuebles ubicados en Querétaro 102 y San Luis Potosí 97, afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere dictamen técnico en Áreas de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 8 niveles de altura, al localizarnos al interior del edificio, en el departamento 602 se constató que se están llevaron a cabo trabajos de demolición de muros, modificación de las áreas, instalación de acabados y muebles sanitarios, así como la colocación de pintura en los muros, por un resquicio se observaron materiales de obra al interior del departamento y en el sótano del edificio, los cuales consisten en blocks huecos, tablarroca, botes de pintura, muebles de baño y costales con cascajo. Durante la diligencia no se observaron trabajadores en el sitio ni actividades de construcción, asimismo no exhibía letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición. -----

El artículo 55 del Reglamento de construcciones para la ciudad de México establece que, para **demoler, desmantelar una obra o instalación**, se debe obtener la licencia de construcción especial correspondiente. -----

En relación con lo anterior, 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 las obras 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.** -----

Por otra parte, que el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establece que para **construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación** de las señaladas en el artículo 51 de este ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1604-SOT-381

manifestaciones que conforme a derecho correspondan y proporcionara documentales con las cuales acreditará la legalidad de las obras. -----

Al respecto, mediante correo electrónico presentado en fecha 10 de mayo de 2022, quien se ostentó como responsable/encargado de la obra, realizó diversas manifestaciones, dentro de las cuales hace mención de que se está ejecutando la remodelación interior del departamento 602. No omito señalar que no presento prueba alguna o mayor detalle a los trabajos que se están realizando. -----

En este sentido, si bien los trabajos remodelación consistentes en instalación de acabados y muebles sanitarios, colocación de pintura en los muros, instalación de tablarroca se encuentran dentro de las obras que no requieren Manifestación de Construcción; la demolición de muros, modificación de las áreas, colocación de muros de block hueco en el departamento no se encuentra dentro de ese supuesto. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Cuauhtémoc informar si para el citado inmueble se emitió Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, así como Registró Manifestación de Construcción; quien informó mediante oficio AC/DGODU/1039/2022, de fecha 15 de agosto de 2022, que para el predio objeto de investigación no existen antecedentes que amparen los trabajos en dicho inmueble. -----

Por lo anterior, se le solicitó a la Alcaldía instrumentar visita de verificación en materia de construcción, sin que a la fecha de la presente se haya obtenido respuesta. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México informar si emitió Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial; quien informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2415/2022, de fecha 24 de agosto de 2022, que para el predio objeto de investigación no cuenta con antecedente de emisión de Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o Visto Bueno relacionada con las actividades señaladas. -----

Así mismo, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informar si emitió Visto Bueno para realizar intervenciones en el predio referido; quien informó mediante oficio 1197-C/0940, de fecha 18 de agosto de 2022, que para el predio objeto de investigación no cuenta con antecedentes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas, y por lo tanto, tampoco de opinión técnica, recomendación técnica, visto bueno o aviso al respecto. -----

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 hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, sin que a la fecha de la presente se haya obtenido respuesta. -----

En conclusión, los trabajos intervención que se ejecutaron no cuentan con dictamen técnico ni autorización o Visto Bueno en materia de conservación patrimonial; de los cuales la demolición de muros, modificación de las áreas y colocación de muros de block hueco no cuentan con Licencia de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1604-SOT-381

Construcción Especial ni Registro de Manifestación de Construcción, por lo que se incumple el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano solicitada, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El inmueble ubicado en calle San Luis Potosí número 101, departamento 602, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, se encuentra dentro de un Área de Conservación Patrimonial, y es colindante a los inmuebles ubicados en Querétaro 102 y San Luis Potosí 97, afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere dictamen técnico en Áreas de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 8 niveles de altura, al localizarnos al interior del edificio, en el departamento 602 se constató que se están llevaron a cabo trabajos de demolición de muros, modificación de las áreas, instalación de acabados y muebles sanitarios, así como la colocación de pintura en los muros, por un resquicio se observaron materiales de obra al interior del departamento y en el sótano del edificio, los cuales consisten en blocks huecos, tablarroca, botes de pintura, muebles de baño y costales con casco. Durante la diligencia no se observaron trabajadores en el sitio ni actividades de construcción, asimismo no exhibía letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición. -----
3. Los trabajos intervención que se ejecutaron no cuentan con dictamen técnico ni autorización o Visto Bueno en materia de conservación patrimonial; de los cuales la demolición de muros, modificación de las áreas y colocación de muros de block hueco no cuentan con Licencia de Construcción Especial ni Registro de Manifestación de Construcción, por lo que se incumple el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano solicitada, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1604-SOT-381

5. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

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.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a 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/WPB/AHB

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400