



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-55-SOT-39

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 OCT 2023

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-AO-55-SOT-39, relacionado con la investigación de oficio llevada a cabo por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 01 de julio de 2021, la Titular de esta Procuraduría, instruye a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia urbana y ambiental, por los trabajos de obra que se ejecutan en el predio ubicado en Pedro Baranda número 9, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 29 de julio de 2021, de conformidad con el Acuerdo de Habilitación de Días y Horas para Atención de Denuncias e Investigaciones de Oficio y Acciones de Vigilancia folio AHH-459. -----

Lo anterior derivado de 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 y 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. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES.

Los hechos investigados se refieren a constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia urbana y ambiental, no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de construcción (demolición), por lo cual se realizó 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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-55-SOT-39

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia urbana, construcción (demolición) y ambiental, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, y la Ley Ambiental y Protección de la Tierra, todos de la Ciudad de México. -----

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

1.- En materia urbana (zonificación y conservación patrimonial).

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **HM/25/20/Z** (Habitacional Mixto, 25 Niveles de altura máxima, 20 % mínimo de área libre, densidad Z (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). -----

Adicionalmente, el predio objeto de investigación es 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, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, el cual cuenta en su fachada principal con elementos arquitectónicos de estilo ecléctico, constatando una lona que advierte datos de la Autorización número 2715-C/1562, expedida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; así como datos del oficio número DPCUEP/2112/2021 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, advirtiendo la demolición parcial del inmueble investigado en su sección posterior. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan. -----

En este sentido, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio investigado, presentó escrito en fecha 12 de agosto de 2022 en esta Procuraduría, a través de cual realizó diversas manifestaciones, sin aportar documentales que acreditaran los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado. -----

Por cuanto hace a la materia de conservación patrimonial, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con el oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1465/2020 de fecha 28 de octubre de 2020, oficio del que dicha Secretaría solo informó que se emitió la opinión técnica favorable en materia de conservación patrimonial, a la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3129/2019 de fecha 29 de octubre de 2019, para



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-55-SOT-39

llevar a cabo el proyecto de demolición parcial de una superficie de 306.0061 m² en tres niveles y el proyecto de conservación, adecuación de los espacios interiores, incluyendo la rehabilitación y restauración de la fachada principal y construcción de obra nueva (ampliación), de un edificio de uso habitacional para 42 viviendas en 17 niveles (2 sótanos + P.B. + 16 niveles), con alturas de 22.50 y 40.90 metros a nivel de piso terminado en la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,933.20 m² (incluye la superficie a conservar) y una superficie bajo nivel de banquetta de 407.07 m². -----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que cuenta con el oficio número 0418-C-/0418, de fecha 18 de marzo de 2021, para la prórroga del oficio número 2715-C/1562, de fecha 21 de noviembre de 2019, a través del cual dicho Instituto otorgo el Visto Bueno para la intervención mayor del inmueble investigado, consistente en la conservación, rehabilitación y restauración de los espacios interiores y exteriores del mismo. -----

En conclusión, el inmueble investigado cuenta con el oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1465/2020 de fecha 28 de octubre de 2020, para revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3129/2019 de fecha 29 de octubre de 2019, el cual emitió la opinión técnica favorable en materia de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de demolición parcial de una superficie de 306.0061 m² en tres niveles, y el proyecto de obra nueva (ampliación), de un edificio de uso habitacional para 42 viviendas en 17 niveles (2 sótanos + P.B. + 16 niveles), con alturas de 22.50 y 40.90 metros a nivel de piso terminado en la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,933.20 m² (incluye la superficie a conservar) y una superficie bajo nivel de banquetta de 407.07 m². Asimismo, cuenta con el oficio número 0418-C-/0418, de fecha 18 de marzo de 2021, para la prórroga del oficio número 2715-C/1562, de fecha 21 de noviembre de 2019, a través del cual dicho Instituto otorgo el Visto Bueno para la intervención mayor del inmueble investigado, consistente en la conservación, rehabilitación y restauración de los espacios interiores y exteriores del mismo. -----

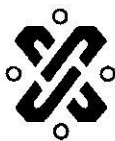
2.- En materia de construcción (demolición).

De conformidad con el artículo 57, fracción IV, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para llevar a cabo trabajos de demolición, se deberá contar con la Licencia de Construcción Especial correspondiente, tramitada ante la Alcaldía. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos de fecha 04 de agosto de 2021 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, el cual cuenta en su fachada principal con elementos arquitectónicos de estilo ecléctico, sin constatar actividades de construcción en el mismo y sin exhibir lona con datos de la Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición. -----

A mayor abundamiento, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan. -----

En este sentido, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio investigado, presentó escrito en fecha 12 de agosto de 2022 en esta Procuraduría, a través de cual manifestó que no se están llevando a cabo trabajos de obra en el inmueble investigado. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-55-SOT-39

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio investigado. -----

No obstante a lo anterior, durante el reconocimiento de hechos de fecha 01 de abril de 2022 se realizó otro reconocimiento de hechos en el cual se constató la demolición parcial del inmueble investigado en su sección posterior, así como una lona con datos de la Licencia de Construcción Especial para demolición parcial con número 6/06/046/2021, sin advertir actividades de construcción en el momento. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que cuenta con la Licencia de Construcción Especial para demolición parcial número 6/06/046/2021 para el predio investigado. Por otra parte, la Coordinación de Ventanilla Única de Trámites de dicha Alcaldía informó que cuenta con el trámite de Licencia de Construcción Especial para demolición parcial número 6/06/046/2021. -----

Posteriormente, durante los reconocimientos de hechos de fechas 15 de noviembre de 2022, 26 de enero, 27 de marzo y 12 de octubre de 2023, no se constataron actividades de construcción en el inmueble investigado, advirtiéndose la misma lona con datos de la Licencia de Construcción referida. -----

En conclusión, se realizó la demolición parcial en la sección posterior del inmueble investigado, amparado por la Licencia de Construcción Especial para demolición parcial número 6/06/046/2021. -----

3.- En materia ambiental.

De conformidad con el artículo 46 fracción XI de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras de conjuntos habitacionales que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren autorización de impacto ambiental y, en su caso, de riesgo previo a la realización de las mismas. -

En este sentido, el artículo 58 Bis fracción I de la Ley referida establece que los trabajos de demolición dada su ubicación, dimensiones, características o alcances produzcan impactos ambientales tipificados en la normatividad ambiental vigente quedarán sujetos a la presentación ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México de una Declaratoria de Cumplimiento Ambiental. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría se constató una demolición parcial en la sección posterior del inmueble investigado. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó que cuenta con el expediente número DEIA-DCA-456/2021 para la solicitud de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio de ingreso 01869/21, para el proyecto de demolición parcial de una superficie de 306.0061 m² en tres niveles, y el proyecto de obra nueva (ampliación), de un edificio de uso habitacional para 42 viviendas en 17 niveles (2 sótanos + P.B. + 16 niveles), con alturas de 22.50 y 40.90 metros a nivel de piso terminado en la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,933.20 m² (incluye la superficie a conservar) y una superficie bajo nivel de banqueta de 407.07 m². ----

En conclusión, el predio investigado cuenta con el expediente número DEIA-DCA-456/2021 para la solicitud de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio de ingreso 01869/21, para el proyecto de demolición parcial de una superficie de 306.0061 m² en tres niveles, y el proyecto de obra nueva (ampliación), de un edificio de uso habitacional para 42 viviendas en 17 niveles (2 sótanos + P.B. + 16 niveles), con alturas de



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-55-SOT-39

22.50 y 40.90 metros a nivel de piso terminado en la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,933.20 m² (incluye la superficie a conservar) y una superficie bajo nivel de banquetta de 407.07 m². -----

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, 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. Al predio ubicado en Pedro Baranda número 9, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio ubicado en, le corresponde la zonificación **HM/25/20/Z** (Habitacional Mixto, 25 Niveles de altura máxima, 20 % mínimo de área libre, densidad Z (Lo que indique la zonificación del Programa, Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). -----

Adicionalmente, el predio objeto de investigación es 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, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, el cual cuenta en su fachada principal con elementos arquitectónicos de estilo ecléctico, constatando una lona que advierte datos de la Autorización número 2715-C/1562, expedida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; así como datos del oficio número DPCUEP/2112/2021 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, advirtiendo la demolición parcial del inmueble investigado en su sección posterior. -----
3. El inmueble investigado cuenta con el oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1465/2020 de fecha 28 de octubre de 2020, para revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3129/2019 de fecha 29 de octubre de 2019, el cual emitió la opinión técnica favorable en materia de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de demolición parcial de una superficie de 306.0061 m² en tres niveles, y el proyecto de obra nueva (ampliación), de un edificio de uso habitacional para 42 viviendas en 17 niveles (2 sótanos + P.B. + 16 niveles), con alturas de 22.50 y 40.90 metros a nivel de piso terminado en la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,933.20 m² (incluye la superficie a conservar) y una superficie bajo nivel de banquetta de 407.07 m². Asimismo, cuenta con el oficio número 0418-C-/0418, de fecha 18 de marzo de 2021, para la prórroga del oficio número 2715-C/1562, de fecha 21 de noviembre de 2019, a través del cual dicho Instituto otorgo el Visto Bueno para la intervención mayor del inmueble investigado, consistente en la conservación, rehabilitación y restauración de los espacios interiores y exteriores del mismo. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-55-SOT-39

4. Se realizó la demolición parcial en la sección posterior del inmueble investigado, amparado por la Licencia de Construcción Especial para demolición parcial número 6/06/046/2021. -----
5. El predio investigado cuenta con el expediente número DEIA-DCA-456/2021 para la solicitud de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio de ingreso 01869/21, para el proyecto de demolición parcial de una superficie de 306.0061 m² en tres niveles, y el proyecto de obra nueva (ampliación), de un edificio de uso habitacional para 42 viviendas en 17 niveles (2 sótanos + P.B. + 16 niveles), con alturas de 22.50 y 40.90 metros a nivel de piso terminado en la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,933.20 m² (incluye la superficie a conservar) y una superficie bajo nivel de banqueta de 407.07 m². -----

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: -----

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

SEGUNDO.- 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/WPB/JJP