



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3992-SOT-1073

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

16 DIC 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 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3992-SOT-1073, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

En fecha 11 de julio de 2022, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en los inmuebles ubicados en calle José Vasconcelos números 82 y 86, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de julio 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los 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, 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 (obra nueva), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de construcción (demolición) y 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.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3992-SOT-1073

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (demolición y obra nueva) y conservación patrimonial, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y el Reglamento de Construcciones para 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 de construcción (demolición y obra nueva) y conservación patrimonial

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para 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 esa Ley. -----

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el 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 este sentido, el artículo 28 del Ordenamiento referido en el párrafo anterior, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

Por otro lado, el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que, para demoler, dismantelar una obra o instalación, se debe obtener la licencia de construcción especial correspondiente. -----

Así también, el artículo 238 del mismo Reglamento establece que cualquier demolición en zonas declaradas de Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos de la Federación o cuando se trate de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México requerirá, previo a la licencia de construcción especial para demolición, la autorización por parte de las autoridades federales que correspondan y el dictamen



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3992-SOT-1073

técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, a los predios ubicados en calle José Vasconcelos números 82 y 86, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, les corresponde la zonificación **HM/15/30/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación). -----

Adicionalmente, se ubican dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial y el marcado con el número 82 es colindante con el inmueble ubicado en Calle Zamora número 69, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, el cual se encuentra incluido en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que les aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respecto del inmueble ubicado en el número 82. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron dos predios, el primero marcado con el número 82, el cual se encuentra delimitado mediante tapiales metálicos y al interior se observaron armados de varillas y una grúa, en los tapiales se encuentran sellos de clausura por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc, bajo el número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/586/2021, de fecha 13 de julio de 2022; el segundo predio delimitado mediante una fachada preexistente de 1 nivel de altura y un portón metálico, marcado con el número 86, en el que se encontraban sellos de clausura por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/188/2021 de fecha 13 de julio de 2022, durante la diligencia no se constataron actividades constructivas en ninguno de los predios. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 18 de julio de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de tres años del predio denunciado, **se observaron dos**



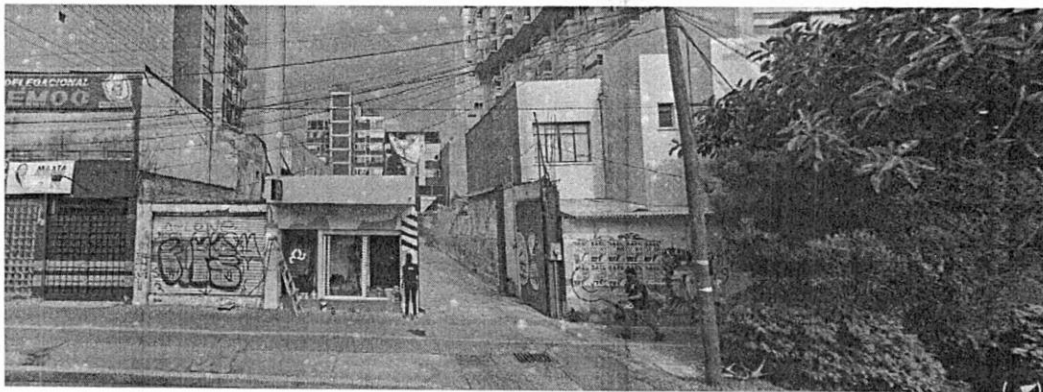
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

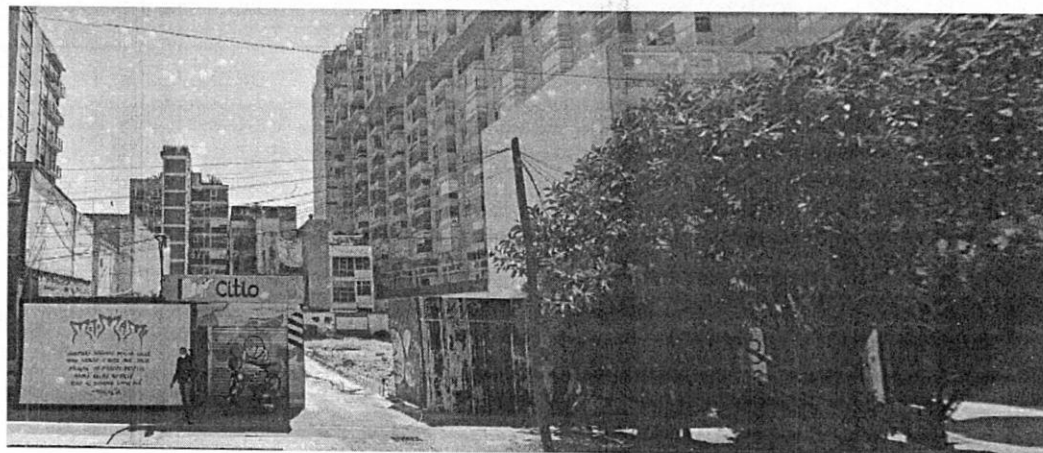
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3992-SOT-1073

predios uno marcado con el número 82 de la Calle José Vasconcelos, en el que se observó que en junio de 2021 se encontraba un inmueble de un nivel de altura, para el año 2022 en su lugar se observó un predio delimitado mediante tapiales metálicos y al interior una grúa; ahora bien, el segundo predio es el número 86 de la misma calle, en el que se observa en junio de 2021 un inmueble de dos niveles de altura y para junio de 2022 solo se encuentra la fachada del primer nivel del mismo, es decir se realizó la demolición de los inmuebles preexistentes. Adicionalmente, se realizó la consulta a la página <https://www.kplr.mx/project/jose-vasconcelos-82>, de la que se desprende que en el predio ubicado en Calle José Vasconcelos número 82, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, se desarrollara un proyecto de vivienda consistente en 69 departamentos en 15 niveles, sin observar que esté relacionado con el predio ubicado en Calle José Vasconcelos número 86, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. Tal y como se observa en las siguientes imágenes: ----



Google Maps Junio 2021



Google Maps Marzo 2022

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

Página 4 de 9



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3992-SOT-1073



Google Maps Junio 2022

De lo anterior se desprende que se realizó la demolición de los inmuebles preexistentes, dejando tapiales metálicos delimitando el predio marcado con el número 82 y la fachada del primer nivel del predio marcado con el número 86. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción para los predios de referencia. Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía informó que no cuenta con dichos documentos. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar la razón que motivo la imposición de los sellos de clausura con números de expedientes AC/DGG/SVR/OVO/586/2021 y AC/DGG/SVR/OVO/188/2021 de fecha 13 de julio de 2022. Al respecto, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras de dicha Alcaldía, informó que el motivo de la Clausura fue por no contar con la documentación que aparara la legalidad de los trabajos demolición, así mismo informó lo siguiente: -----

"(...) con fecha 04 de noviembre de 2022, se ejecutó el Levantamiento Definitivo del Estado de Clausura Total que imperaba en el inmueble ubicado en la calle José Vasconcelos, número 82, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, en atención Acuerdo de Levantamiento del Estado de Clausura Total AC/DGJSL/ACDO-JGMR/038/2022, emitido por la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales (...)"

Por otro lado, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para el predio de referencia. Al respecto, dicha Secretaría informó que cuenta con 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-2022-3992-SOT-1073

"(...)

José Vasconcelos número 82

Con el oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCUEP/2776/2017 de fecha 18 de septiembre de 2017, esta Dirección emitió "...dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total en una superficie de 60.00 m² en un nivel y proyecto de obra nueva para 39 viviendas en 15 niveles (Sótano + P.B. + 14 niveles), con una altura de 46.50 metros al piso terminado de la azotea, una superficie bajo el nivel de banquetta de 436.52 m², para una capacidad de 55 cajones de estacionamiento (Sótano, P.B., 1° Y 2° nivel)...".

En el oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0107/2019 de fecha 04 de enero de 2019, esta Dirección emitió "...opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, a la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2776/2017 de fecha 18 de septiembre de 2017 y los cinco (5) planos anexos aprobados que continúan vigentes, para la demolición total y proyecto de obra nueva del inmueble...".

Con el oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2696/2022 de fecha 09 de septiembre de 2022, esta Dirección emitió "...dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a la modificación al proyecto de obra nueva para 72 viviendas y 15 oficinas, que se desarrollan en una volumetría de 15 niveles (Sótano, semisótano, P.B. + 14 niveles) con altura a nivel de piso terminado en azotea de 46.80 metros, una superficie de construcción sobre nivel medio de banquetta de 4,514.45 m², 1 sótano, semisótano proporcionando 23 cajones de estacionamiento y 10 espacios para bicicleta con una construcción bajo nivel de banquetta de 909.57m² ...".

José Vasconcelos número 86

Con el oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCUEP/2495/2018 de fecha 25 de junio de 2018 esta Dirección emitió "...dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente la demolición total de una superficie de 604.00 m² en dos niveles)...".

En el oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3182/2019 de fecha 02 de octubre de 2019, esta Dirección emitió "...dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de una superficie de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3992-SOT-1073

construcción de 604 m² en 2 niveles (incluye azotea), así como el proyecto de construcción de obra nueva para 59 departamentos en 15 niveles (3 sótanos + Semisótano + P.B. + 14 niveles), con una altura de 53.83 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel medio de banqueta de 4,467.57 m² y una superficie bajo el nivel de banqueta de 1,818.24 m² dando un total por construir de 6,285.81 m² y una capacidad de 62 cajones de estacionamiento..."

En el oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1357/2020 de fecha 13 de octubre de 2020, esta Dirección emitió "...opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3182/2019, de fecha 2 de octubre de 2019, para llevar a cabo la demolición total de una superficie de construcción de 604 m² en 2 niveles (incluye azotea), así como el proyecto de construcción de obra nueva para 59 departamentos en 15 niveles (3 sótanos + Semisótano + P.B. + 14 niveles), con una altura de 53.83 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel medio de banqueta de 4,467.57 m² y una superficie bajo el nivel de banqueta de 1,818.24 m² dando un total por construir de 6,285.81 m² y una capacidad de 62 cajones de estacionamiento..."

Con el folio núm. 0640/2022 de fecha 21 de abril de 2022, se autorizaron los trabajos que consisten en: la colocación de un tapial de madera sobre la banquetta, a partir del alineamiento.

(...)"

Asimismo, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si esa Unidad Administrativa emitió Autorización y/o Visto Bueno para realizar intervenciones en los predios de referencia. Al respecto, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble de dicho Instituto informó lo siguiente: -----

*"(...) los predios ubicados en la calle **José Vasconcelos 82 y 86, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, no está incluido en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico** y no es colindante con alguna construcción incluida en la relación del INBAL de inmuebles con Valor Artístico en la Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que esta Dirección no tiene injerencia en emitir opinión técnica alguna sobre el mismo (...)"*

Durante el último reconocimiento de hechos se constataron dos predios, el primero marcado con el número 82, el cual se encuentra delimitado mediante tapiales metálicos sin observar sellos por parte de



Expediente: PAOT-2022-3992-SOT-1073

alguna autoridad; el segundo predio se encontraba delimitado mediante una fachada preexistente de 1 nivel de altura y un portón metálico, marcado con el número 86, en el que se encontraban sellos de clausura por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/188/2021 de fecha 13 de julio de 2022, durante la diligencia no se constataron actividades constructivas en ninguno de los predios, así como tampoco lona con los datos de la Licencia de Construcción Especial. --

En conclusión, los trabajos de construcción (demolición) que se ejecutaron en los predios de referencia, cuentan con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial pero no cuentan con Licencia de Construcción Especial, incumpliendo con el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. No se constató obra nueva. -----

Cabe señalar que del 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 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. A los inmuebles ubicados en calle José Vasconcelos números 82 y 86, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, les corresponde la zonificación **HM/15/30/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Adicionalmente, se localizan en Área de Conservación Patrimonial, por lo que les aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención a los inmuebles requieren del dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respecto del inmueble ubicado en el número 82. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron dos predios, el primero marcado con el número 82, el cual se encuentra delimitado mediante tapiales metálicos y al interior se observaron armados de varillas y una grúa, en los tapiales se encontraban sellos de clausura por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc, bajo el número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/586/2021, de fecha 13 de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3992-SOT-1073

julio de 2022, sin embargo durante el último reconocimiento de hechos ya no permanecían los mismos; el segundo predio se encuentra delimitado mediante una fachada preexistente de 1 nivel de altura y un portón metálico, marcado con el número 86, en el que se encontraban sellos de clausura por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/188/2021 de fecha 13 de julio de 2022, durante la diligencia no se constataron actividades constructivas en ninguno de los predios, así como tampoco lona con los datos de la Licencia de Construcción Especial. -----

3. Los trabajos de construcción (demolición) que se ejecutaron en los predios de referencia, cuentan con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial pero no cuentan con Licencia de Construcción Especial, incumpliendo con el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. No se constató obra nueva. -----

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.-----

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.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

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/BARS

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

Página 9 de 9