



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3070-SOT-776

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 NOV 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, XI y XXIX, 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 I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3070-SOT-776, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de junio de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia construcción (demolición y obra nueva) y protección civil (riesgo), por las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en Avenida Doctor Río de la Loza número 250, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de junio de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, 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, 15 BIS 4, 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (demolición y obra nueva) y protección civil (riesgo), como es el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

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

1. En materia de construcción (demolición y obra nueva) y protección civil (riesgo)

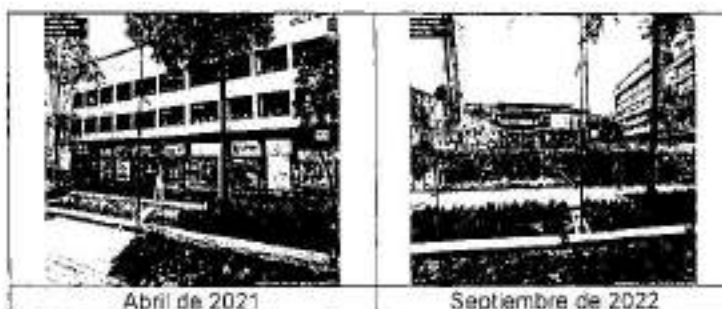
De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio ubicado en Avenida Doctor Río de la Loza número 250, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HO/8/20/Z (Habitacional con Oficinas, 8 niveles de altura máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa).

Asimismo el inmueble objeto de investigación es colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación), asimismo se encuentra dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México Perímetro "B"; por lo que cualquier intervención requiere de dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, que acrediten los trabajos realizados.



Ahora bien, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapial metálico con un acceso vehicular y peatonal, al interior se constataron personas trabajando en la limpieza del predio, así como arena y una caseta de lámina.

Aunado a lo anterior, de la consulta realizada a la aplicación digital google maps y su herramienta multitemporal Google Streetview, se da cuenta que en fecha abril 2021 el predio de mérito se encontraba un inmueble de 3 niveles de altura, sin embargo en imagen de fecha septiembre de 2022 se constató la demolición total del mismo.



En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como apoderado legal del predio de mérito, presentó como medios probatorios, entre otros, copia simple de las siguientes documentales:

- Trámite de Constancia de Publicidad Vecinal con folio: 006-174-15-0034-01-2022, ingresado en fecha 4 de julio de 2022.
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 18984-151-DIDI21 de fecha 30 de septiembre de 2021, instrumento mediante el cual se acredita la zonificación HO/8/20/Z (Habitacional con Oficinas, 8 niveles de altura máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z; lo que indique la zonificación del Programa), superficie máxima de construcción de 5,685.12 m², superficie de desplante de 710.64 m², superficie de área libre de 918.10 m² y superficie de predio de 888.30 m².
- Licencia de Construcción Especial número 6/06/027/2022 de fecha 25 de mayo de 2022, para la demolición total de un inmueble con superficie a demoler de 1,965.07 m², el cual se llevará a cabo por medios manuales.
- Oficios SEDUVI/DGPU/2401/2021, SEDUVI/DGPU/1198/2022 y SEDUVI/DGPU/2627/2022 de fechas 06 de septiembre de 2021, 28 de marzo y 22 de junio de 2022 relacionados con la inscripción del proyecto al "Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México", emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con número de folio de registro AVP2021-006, en cuyo oficio más reciente se concede una prórroga de seis meses adicionales, es decir con vigencia al 22 de diciembre de 2022, periodo durante el cual se deberá contar con Publicidad Vecinal y Registro de Manifestación de construcción expedidos por la Alcaldía Cuauhtémoc.
- Constancia de Alineamiento y Numero Oficial con folio 000211 y fecha de expedición de fecha 10 de enero de 2022 para el predio objeto de denuncia.
- Memoria y planos arquitectónicos del proyecto.
- Autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia número 222/21 de fecha 07 de julio de 2021 para trabajos de demolición total en el predio de mérito, con superficie total a demoler de 1,965.07 m² a través de medios manuales.



- Autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia 453/21 de fecha 11 de noviembre de 2021 para un proyecto de obra nueva en el predio de mérito, consistente en la construcción de un edificio de departamentos, compuesto por semisótano y dos cuerpos constructivos de 8 niveles para área habitacional con altura total de 24.01 m en el edificio A y de 25.51 m en el edificio B, mismo que se encuentra al interior del predio, 54 departamentos en la torre A y 28 departamentos en la torre B con un total de 82 departamentos, superficie de predio de 896.30 m², superficie de desplante de 687.72 m², área total de construcción de 6,483.88 m² cuadrados y área libre de 200.58 m². -----
- Oficio número SEDUVI/DPCUEP/1170/2021 de fecha 06 de julio de 2021, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual se emitió dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial para los trabajos de demolición total de una superficie de 1,965.07 m² en 3 niveles, lo anterior para el predio objeto de investigación. -----
- Oficio número SEDUVI/DPCUEP/0398/2022 de fecha 16 de febrero de 2022, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual se emitió dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva de dos módulos para 82 departamentos en 8 niveles (Semisótano P.B + 7 niveles), con alturas s.n.b de 24.01 y 25.51 metros al piso terminado de azotea, superficie de construcción s.n.b de 5,467.10 m² y superficie de construcción b.n.b de 888.30 m², proporcionando 66 cajones de estacionamiento en semisótano y planta baja. -----
- Oficio número 1424-C/1348 de fecha 10 de agosto de 2021, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, del cual se desprende la recomendación técnica para intervenciones mayores únicamente de demolición total, consistentes en que se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, así como las medidas necesarias de protección a colindancias, particularmente con el inmueble ubicado en calle Dr. Carmona y Valle número 16, colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
- Oficio número 0385-C/0348 de fecha 01 de abril de 2022, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, del cual se desprende la recomendación técnica para intervenciones mayores de obra nueva, consistentes en que se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, así como las medidas necesarias de protección a colindancias, particularmente con el inmueble ubicado en calle Dr. Carmona y Valle número 16, colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGODU/690/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que cuenta con información respecto a los trabajos de demolición ejecutados en el predio ubicado Avenida Doctor Río de la Loza número 250, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc, de la cual se desprende la Licencia de Construcción Especial para demolición total, ingresada a través de la Ventanilla Única de esa Alcaldía el día 4 de mayo de 2022, bajo el folio 0575/2022, autorizada con licencia número 6/06/027/2022 de fecha 25 de mayo de 2022 y vigente al 22 de octubre de 2022; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con 18984-151-DIDI21 de fecha 30 de septiembre de 2021, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; Constancia de Alineamiento y Numero Oficial con número de folio 000211 y fecha de expedición de fecha 10 de enero de 2022, memoria para demolición total con protección a colindancias; planos arquitectónicos; oficio número SEDUVI/DPCUEP/1170/2021 de fecha 06 de julio de 2021, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; Autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia número 222/21 de fecha 07 de julio de 2021, oficio con número de folio número 1424-C/1348 de fecha 10 de agosto de 2021, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, documentales que fueron presentadas por el particular. -----



Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 12 de abril de 2023 se da cuenta que el predio objeto de denuncia se encuentra delimitado por tapiales metálicos, en los cuales se exhibe letrero con información de Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 1/06/070/2022, RCUB-070-2022, sin embargo el interior de dicho predio se encontró baldío, situación que se corroboró mediante reconocimiento de hechos de fecha 21 de septiembre de 2023, por lo que no se constataron los hechos relacionados con trabajos de obra nueva en el predio objeto de denuncia.



Avenida Doctor Río de la Loza número 250, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc

Además, a solicitud de esta subprocuraduría, mediante oficio 401.2C.6-2022/1442, la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, corroboró la emisión de la Autorización número 453/21 de fecha 11 de noviembre de 2021 para un proyecto de obra nueva en el predio de mérito, documental que fue presentada por el particular y que se describe en los párrafos que anteceden.

Adicionalmente, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1937/2022, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroboró la emisión del oficio número SEDUVI/DPCUEP/0398/2022 de fecha 16 de febrero de 2022, relacionado con el dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial para un proyecto de obra nueva en el predio de mérito, documental que fue presentada por el particular, misma que se describe en los párrafos que anteceden.

Aunado a lo anterior, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta del oficio SEDUVI/DGPU/5107/2022, emitido por la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, relacionado con la conclusión del registro al "Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México", con número de folio AFVP2021-006, referente al proyecto denominado "Loza 250" a desarrollarse en el predio investigado, lo anterior toda vez que se dio cumplimiento a las condicionantes de dicho trámite.

En conclusión, de las constancias señaladas en párrafos anteriores, los trabajos de demolición que se ejecutaron en el predio ubicado en calle Avenida Doctor Río de la Loza número 250, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc, contaron con las autorizaciones correspondientes presentadas por el particular y corroboradas por la Alcaldía Cuauhtémoc mediante oficio AC/DGODU/690/2022. Asimismo, no se constataron trabajos de obra nueva en el predio de mérito toda vez que este se encontró baldío, sin embargo, de las constancias que obran en el expediente se da cuenta de la existencia de trámite de Registro de Manifestación de Construcción para dicho predio, por lo que a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, corroborar a esta Subprocuraduría la emisión del citado Registro de Manifestación de construcción para el predio objeto de denuncia, lo que fue solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-10847-2023.

Por último, respecto a la materia de protección civil (riesgo), durante los reconocimientos de hechos no se constataron actividades de construcción en el inmueble, asimismo los trabajos de demolición fueron ejecutados al momento de dichas diligencias, no obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-5773-2022, a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc realizar visita de evaluación de riesgo al predio objeto investigado, por lo que, mediante oficio



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3070-SOT-776

AC/DGSCyPC/DPC/STNPC/JUDTPC/0961/2022, la Jefatura de Unidad departamental Técnica de Protección Civil adscrita a la Dirección de Protección Civil de esa Alcaldía informó que se realizaron diversas visitas al predio de referencia, sin identificar trabajos de construcción en el sitio, asimismo señaló que se acudió a los inmuebles colindantes ubicados en calles Avenida Doctor Río de la Loza número 248 y Doctor Carmona y Valle número 8, sin embargo no se proporcionó el acceso para realizar la inspección visual.-----

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 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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio ubicado en Avenida Doctor Río de la Loza número 250, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HO/8/20/Z (Habitacional con Oficinas, 8 niveles de altura máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa).-----

Asimismo el inmueble objeto de investigación es colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México Perímetro "B".-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, así como de las constancias que obran en el expediente, se observó un predio delimitado con tapiales metálicos en los cuales se identificó un letrero con letrero con información de obra, al interior se constató que el predio se encontró baldío y sin constatar actividades de obra nueva en el mismo, asimismo se identificó que previamente se realizó la demolición total de un inmueble de 3 niveles de altura.-----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc mediante oficio AC/DGODU/690/2022, informó que cuenta con la autorizaciones correspondientes para la demolición total de un inmueble de 3 niveles de altura en el predio ubicado en Avenida Doctor Río de la Loza número 250, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc, así como autorizaciones en materia de conservación patrimonial por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, corroborando a su vez las documentales presentadas por el particular.-----
4. Si bien durante los reconocimientos de hechos no se constataron trabajos de obra nueva en el predio objeto de denuncia, de las constancias que obran en el expediente se da cuenta de la existencia de trámite de Registro de Manifestación de Construcción para dicho predio, por lo que a efecto de mejor proveer corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, corroborar a esta Subprocuraduría la emisión del Registro de Manifestación de Construcción tramitado para el predio ubicado en Avenida Doctor Río de la Loza número 250, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc, lo que fue solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-10847-2023.-----
5. A solicitud de esta Subprocuraduría, la Jefatura de Unidad departamental Técnica de Protección Civil adscrita a la Dirección de Protección Civil de esa Alcaldía, realizó diversas visitas al predio objeto de denuncia, sin identificar trabajos de construcción en el sitio, asimismo esa Autoridad señaló que se acudió a los inmuebles colindantes ubicados en calles Avenida Doctor Río de la Loza número 248 y Doctor Carmona y Valle número 8, sin obtener el acceso para realizar la inspección visual en dichos predios.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3070-SOT-776

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. - Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el predio objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

TERCERO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado que antecede. ---

CUARTO. - Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el D.A.H. Isauro García Pérez, Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial "B", en suplencia por ausencia temporal de la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracciones IV y X, 15 Bis 4 fracción X, 15 Bis 6 y 15 Bis 9 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 2 fracción XXXVI, 4, 51 fracción XXII y 56 de su Reglamento. -----