



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-IO-104-SOT-75

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 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 fracción XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 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-2021-IO-104-SOT-75, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de noviembre de 2021, la Titular de esta Procuraduría determinó que correspondería a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición) por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Jalapa número 128, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 17 de diciembre de 2021. -----

Para la atención de la investigación de oficio, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos objeto de investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición) como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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: -----



En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición)

En materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que, para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que, para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

J
Adicionalmente, el artículo 28 del citado Reglamento prevé 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 de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

C
La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

Adicionalmente, el artículo 50 fracción I inciso d) especifica que, dentro de las áreas de actuación, podrán establecerse polígonos de actuación, ajustándose a los Programas y a las determinaciones de los órganos centrales de la Administración Pública que resulten competentes conforme a esta Ley. El reglamento establecerá el número, objeto y denominación de las áreas de actuación, entre las cuales se encontrarán: las Áreas de conservación patrimonial. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H 4/20M (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno). -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-IO-104-SOT-75

Asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble 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.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría del predio objeto de denuncia inicialmente se constató un inmueble que cuenta dos frentes, uno sobre Calle Jalapa y el otro por Calle Guanajuato, el cual tiene 2 niveles de altura, la planta baja cuenta con varios locales funcionando, sobre el frente a Calle Guanajuato se apreció que en el acceso se aplicó mosaico veneciano en aproximadamente 5 m², así como el retiro de los acabados (repellado y pintura) de la fachada en el marco del costado poniente de dicho acceso, dejando expuesto el material, mismo que fue recubierto con pintura color blanco. En un reconocimiento posterior, se constató que en la azotea del segundo nivel se observa la instalación de una estructura a base de diversos perfiles metálicos, los cuales sostienen aparentemente una lámina traslúcida, sin que al momento de las diligencias se ejecutaran trabajos constructivos en el sitio. -----

Sobre el particular, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra investigada, con la finalidad de aportar elementos que acrediten los trabajos de construcción en el sitio sin que a la fecha de emisión haya dado respuesta a lo solicitado. -----

En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría mediante oficios PAOT-05-300/300-0421-2022 y PAOT-05-300/300-6387-2023 de fechas 31 de enero de 2022 y 28 de junio de 2023, solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si la edificación citada, se encuentra catalogada, colinda o cuenta con alguna protección por parte esta Dirección, o si se emitió el Dictamen Técnico para realizar actividades de intervención (demolición y obra nueva) en el predio objeto de denuncia. -----

En respuesta mediante oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0320/2022 y SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2227/2023 de fechas 11 de febrero de 2022 y 11 de julio de 2023, informó que el inmueble de mérito se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación y está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico, compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura e incluido en el IX Anexo denominado "Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano" con el número consecutivo 6192, página 240 del Programa Delegacional referido. Asimismo, indicó que

Por lo tanto, se concluye que el inmueble objeto de denuncia, al estar sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.



en los archivos y la base de datos de la Dirección en comento no se registran antecedentes de emisión de Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o Visto Bueno relacionada con las actividades ejecutadas en el sitio y la colocación de una estructura a base de perfiles metálicos en la azotea de dicho inmueble. -----

En el mismo sentido, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-436-2022 y PAOT-05-300/300-6225-2023 de fechas 31 de enero de 2022 y 26 de junio de 2023, solicito a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informar si el inmueble se encuentra incluido en la relación de ese Instituto y de ser el caso si emitió Visto Bueno, Autorización u Opinión Técnica para realizar actividades de intervención en el mismo. En respuesta, mediante oficio 0989-C/0726 de fecha 03 de julio de 2023, informó que, el inmueble objeto de investigación no registro antecedente. -----

Así también, mediante oficio PAOT-05-300/300-0462-2022 de fecha 1° de febrero de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio de mérito en sus archivos obran antecedentes en materia de construcción que acrediten los trabajos en el sitio. En respuesta, mediante oficio AC/DGODU/0346/2022 de fecha 08 de febrero de 2022 informó que realizada la búsqueda del año 2010 a la fecha en la base de datos de la Jefatura de Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano ambas dependientes de esa Dirección General y no existe antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia. -----

Asimismo, informó mediante oficio AC/DGODU/0345/2022 de fecha 08 de febrero de 2022, solicitó a la Dirección General de Gobierno de la misma Alcaldía llevar a cabo el procedimiento de verificación correspondiente dado que el inmueble en cuestión es materia de la investigación por presuntas contravenciones en materia de construcción y en su caso apliquen las medidas pertinentes para salvaguardar el cumplimiento de la normatividad aplicable. -----

En relación con lo anterior, 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 07 de junio de 2023, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta en internet de Google Maps, de la de la cual se desprende las imágenes obtenidas de la herramienta Street View, de donde se desprende que, en el **mes de diciembre de 2008, abril de 2015 y abril de 2021**, se observa un inmueble preexistente conformado por 2 niveles, en la planta baja se ubican diversos locales



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-IO-104-SOT-75

comerciales, se observa que la fachada del inmueble ha sufrido aplicación de color a lo largo del tiempo, así también el acceso ubicado en Calle Guanajuato en el que se ha cambiado los materiales de zaguán de 2 hojas a herrería y el color del mismo, como se muestra en las siguientes imágenes. -----

Imágenes obtenidas del street Wiew del mes de diciembre de 2008.



Vista sobre Calle Guanajuato.



Vista sobre Calle Jalapa.

Imágenes obtenidas del street Wiew del mes de abril de 2015.



Vista sobre Calle Guanajuato.



Vista sobre Calle Jalapa.

Imágenes obtenidas del street Wiew del mes de abril de 2021.



Vista sobre Calle Guanajuato.



Vista sobre Calle Jalapa.



Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-6306-2023 de fecha 28 de junio de 2023 a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía, realizar visita de verificación en materia de construcción en el inmueble de mérito, por los trabajos de obra menor en fachada y la instalación de la estructura metálica con techumbre en la azotea, e informar las determinaciones que se tomen al respecto y remitir copia simple del acta de visita de verificación que se realice en el sitio; sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución haya dado respuesta a lo solicitado. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-6334-2023 de fecha 28 de junio de 2023 esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) en el inmueble de mérito, de ser el caso imponer medidas cautelares procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales de desarrollo urbano aplicables; sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución haya dado respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, se desprenden incumplimientos en materia de conservación patrimonial toda vez que, para los trabajos de intervención menor en la fachada y colocación de la estructura metálica con techumbre en la azotea del inmueble de valor artístico no contaron con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; así tampoco, con ninguna autorización por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que incumplen los artículos 28 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) en el inmueble de mérito solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-6334-2023 de fecha 28 de junio de 2023, e imponer medidas cautelares procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales de desarrollo urbano aplicables, así como, remitir copia simple de la Resolución Administrativa emitida al efecto. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno en Cuauhtémoc instrumentar la visita de verificación en materia de construcción en el inmueble objeto de investigación solicitada mediante el oficio PAOT-05-300/300-6306-2023 de fecha 28 de junio de 2023, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, e informar las determinaciones tomadas al respecto. -----

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, 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 inmueble ubicado en Calle Jalapa número 128, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H 4/20M (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno); se localizan en Área de Conservación Patrimonial, por lo tanto, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 cualquier intervención requiere de dictamen técnico en materia de conservación patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

El inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que cualquier intervención requiere de visto bueno del Instituto antes descrito. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría del predio objeto de denuncia inicialmente se constató un inmueble que cuenta dos frentes, uno sobre Calle Jalapa y el otro por Calle Guanajuato, el cual tiene 2 niveles de altura, la planta baja cuenta con varios locales funcionando, sobre el frente a Calle Guanajuato se apreció que en el acceso se aplicó mosaico veneciano en aproximadamente 5 m², así como el retiro de los acabados (repellado y pintura) de la fachada en el marco del costado poniente de dicho acceso, dejando expuesto el material, mismo que fue recubierto con pintura color blanco. En un reconocimiento posterior, se constató que en la azotea del segundo nivel se observa la instalación de una estructura a base de diversos perfiles metálicos, los cuales sostienen aparentemente una lámina traslúcida, sin que al momento de las diligencias se ejecutaran trabajos constructivos en el sitio. -----
3. Los trabajos de intervención menor en la fachada y colocación de la estructura metálica con techumbre en la azotea del inmueble de valor artístico no contaron con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; así tampoco, con ninguna autorización por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que contravienen los artículos 28 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) en el inmueble de mérito solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-6334-2023 de fecha 28 de junio de 2023, e imponer medidas cautelares procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales de desarrollo urbano aplicables, así como, remitir copia simple de la Resolución Administrativa emitida al efecto. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-IO-104-SOT-75

5. Ccorresponde a la Dirección General de Gobierno en Cuauhtémoc instrumentar la visita de verificación en materia de construcción en el inmueble objeto de investigación solicitada mediante el oficio PAOT-05-300/300-6306-2023 de fecha 28 de junio de 2023, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, e informar las determinaciones tomadas al respecto. -----

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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc; para los efectos precisados en el apartado previo. ----

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 el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial "A", en suplencia por ausencia temporal de la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial; con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, 2 y 6 fracción IV y 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, en relación con los artículos 1 y 2 fracción XXXVI, 4, 51 fracción XXII y 56 de su Reglamento. -----

JANC/EBP/GBM

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000. Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0730 ext 13621

Página 6 de 8