



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-100-SOT-71

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 FEB 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 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 a la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-AO-100-SOT-71, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 08 de noviembre de 2021, emitido por la Titular de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a esta 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 de construcción y desarrollo urbano (conservación patrimonial) en el inmueble ubicado en Calle Mosqueta número 236, Colonia Buenavista, Alcaldía Cuauhtémoc, misma que fue radicada mediante el acuerdo de fecha 08 de diciembre de 2021.

Para la atención de la investigación de oficio radicada en esta Subprocuraduría, se realizó el reconocimiento 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, V, VII, VIII y IX 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 y desarrollo urbano (conservación patrimonial), como lo son el Programa Delegacional Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones ambos vigentes para la Ciudad de México.

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

1. En materia de construcción y desarrollo urbano (conservación patrimonial).

Al predio objeto de investigación, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre); además, le aplica la norma de Vialidad Eje 1 Norte Mosqueta G- H en la cual le aplica la zonificación HM/8/20 (habitacional mixto, 8 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre). -

Adicionalmente, el predio investigado es colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y de Valor Patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Actuación número 4 en áreas 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); por lo que cualquier intervención requiere de dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y visto bueno por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que acredite los trabajos realizados.

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en Calle Mosqueta número 236, Colonia Buenavista, Alcaldía Cuauhtémoc, se observó un inmueble de un nivel de



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-100-SOT-71

altura, donde se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil con giro de mini súper denominado "Tiendas 3B", durante la diligencia no se constataron trabajos de obra mayor, únicamente una persona realizando trabajos de herrería sobre la reja de protección al frente del predio. -----

Asimismo, de la consulta realizada al programa electrónico Google Maps con ayuda de su herramienta Street View, personal adscrito a esta Entidad realizó un estudio multitemporal en el cual se desprende que en el predio objeto de investigación se ejecutó la demolición del muro perimetral y de un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura, el cual encontraba al frente del predio en el año 2019 y hasta abril del año 2021 como lo muestran las imágenes de Google maps. Durante el reconocimiento de hechos se observó la construcción de obra nueva ubicada al fondo del predio, y ocupada por un establecimiento mercantil con giro de mini súper. -----



Google Maps-Street View. Agosto 2019. Se observa un predio delimitado con un muro de 2.00 m de altura y un cuerpo constructivo de 2 niveles al frente, al interior del predio se observa una estación de lavado de autos en funcionamiento.



Google Maps-Street View. Abril 2021. Se observa un predio delimitado con un muro de 2.00 m de altura y un cuerpo constructivo de 2 niveles al frente.



Reconocimientos de hechos de fecha 01 de noviembre de 2021, se constata la demolición del muro perimetral y la construcción de un mini súper al fondo del predio.

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2811/2021 de fecha 15 de diciembre de 2021, que se no se registran antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o Visto Bueno que acredite los trabajos ejecutados.** -----

Adicionalmente, a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante oficio PAOT-05-300/300-5376-2021 se le solicitó informar a esta Procuraduría si el predio objeto de investigación se encuentra catalogado, colinda o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección y en su caso, informar si emitió Visto Bueno para realizar trabajos de construcción y las características de los mismos, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta alguna por parte de la misma Dirección General. -----

En consecuencia de lo antes mencionado, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial). Al respecto, en atención a la solicitud realizada mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/403/2022 de fecha 09 de febrero de 2022, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de ese instituto, informó que en fecha 09 de febrero de 2022, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano en el predio de mérito por lo que corresponde al mismo Instituto substanciar el procedimiento iniciado a petición de esta Subprocuraduría. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-100-SOT-71**

En materia de construcción, esta subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, las documentales que amparen la legalidad de los trabajos ejecutados en el predio. Al respecto mediante oficio número AC/DGODU/0812/2021 de fecha 17 de diciembre de 2021, dicha Dirección General, informó que después de realizar una búsqueda en la base de datos de la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción, no se encontró antecedente alguno en materia de construcción para el predio de referencia. -----

En razón lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-0075-2022 de fecha 11 de enero de 2022, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas y sanciones procedentes.-----

Al respecto, la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio AC/DGG/SVR/265/2022 de fecha 25 de enero de 2022, informó en fecha 09 de noviembre de 2021, ejecuto Visita de Verificación Administrativa número AC/DGG/SVR/051/2021; por lo que en fecha 12 de noviembre de 2021 se turnó oficio número AC/DGG/SVR/JUDVO/186/2021 a la Subdirección de Calificación e Infracciones de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales para la sustanciación del procedimiento administrativo correspondiente. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 inmueble ubicado en Calle Mosqueta número 236, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximo de Altura, 20% mínimo de área libre); además, le aplica la norma de Vialidad Eje 1 Norte Mosqueta G- H en la cual le aplica la zonificación HM/8/20 (habitacional mixto, 8 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre).. --

Adicionalmente, es colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y de Valor Patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial por lo que cualquier intervención requiere Dictamen Técnico en Materia de Conservación Patrimonial y visto bueno por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta entidad, se constató un establecimiento en funcionamiento con giro de minisúper; además del estudio multitemporal realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se concluye que se realizó la demolición de un muro perimetral de 2.00 metros de altura y de un cuerpo constructivo a dos niveles al frente del predio, así como la construcción de obra nueva de un establecimiento con giro de minisúper denominado "Tiendas 3B". -----
3. De las documentales que obran en el expediente de mérito, se desprende que los trabajos de demolición y construcción ejecutados en el predio investigado, no contaron con Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, requisito indispensable por ubicarse en Área de Conservación Patrimonial y ser sujeto de aplicación de la Norma de Actuación número 4. -----

*[Handwritten signatures and initials on the right margin]*



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-100-SOT-71

4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó visita de verificación en el predio objeto de denuncia y a su vez dichas diligencias fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Sustanciación y Calificación de ese Instituto para su legal calificación; razón por lo cual corresponde a dicha institución substanciar el procedimiento antes referido y en su caso imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la alcaldía Cuauhtémoc, informó que los trabajos ejecutados en el predio objeto de investigación no cuentan con Licencia Construcción de Especial, ni Registro de Manifestación de Construcción y/o cualquier otro documento que ampare la legalidad de los trabajos ejecutados. Razón por la cual la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutó visita de verificación en materia de construcción en el predio objeto de denuncia; por lo que dicha Dirección informó que en fecha 12 de noviembre de 2021 se turnó copia de la orden y acta respectiva a la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales. Por lo que corresponde a esta última Dirección General substanciar el procedimiento iniciado en el predio objeto de denuncia e imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan. -----

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 a la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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. -----

ISP/RAGT/LDCM