



Expediente: PAOT-2019-4897-SOT-1767

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 SEP 2021**

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-2019-4897-SOT-1767, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fecha 03 de diciembre de 2019, dos personas que omitieron manifestarse sobre la confidencialidad de sus datos personales, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición) y conservación patrimonial, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Querétaro número 77, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de enero de 2020. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 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 conservación patrimonial, como son: la Ley de Desarrollo Urbano para 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: -----





Expediente: PAOT-2019-4897-SOT-1767

## 1.- En materia de construcción (demolición) y conservación patrimonial

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en Plana Baja, 6 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Adicionalmente, se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, así también es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), cualquier intervención requiere visto bueno por parte de dicho Instituto y dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de dos niveles de altura, sin observar datos de la Licencia de Construcción Especial, cabe mencionar que al interior se observó la demolición de la parte posterior del inmueble, dejando en pie la primera crujía del inmueble, sin que al momento de la diligencia se observaran actividades de construcción (demolición). -----

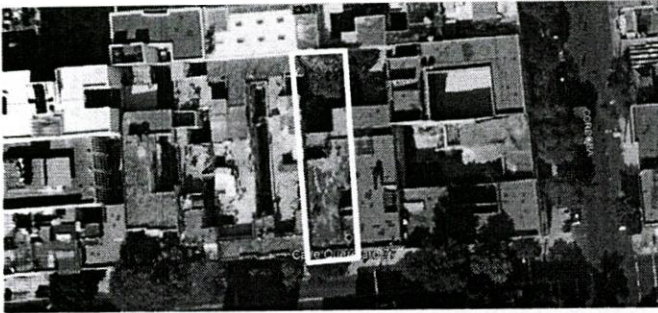
Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar 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 04 de enero de 2020, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/earth/>), en la cual se localizaron imágenes en vista aérea, con antigüedad de uno a once años del predio denunciado, **de las cuales se advierte la demolición de la parte posterior del inmueble**. 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. -----

En este sentido, de la información obtenida vía internet, se advierte lo siguiente: -----

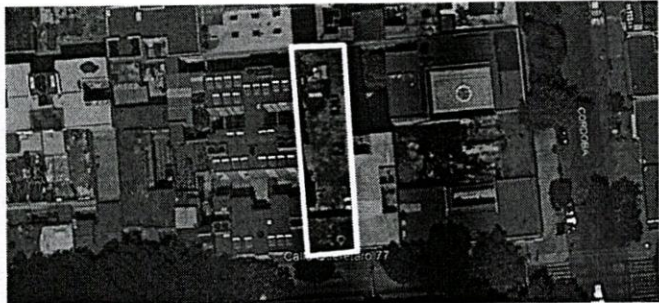




Expediente: PAOT-2019-4897-SOT-1767



28 de diciembre de 2009 (google earth)



29 de marzo de 2019 (google earth)

Es decir, los trabajos de construcción (demolición) ejecutados en la parte posterior del predio, se encontraban concluidos para el 29 de marzo de 2019. -----

No obstante, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, y aporte las documentales con las cuales acredite la legalidad de la demolición efectuada. -----

Al respecto, mediante correo de fecha 23 de enero de 2020, quien se ostentó como responsable de las obras, proporcionó copias simples de las siguientes documentales: -----

- Licencia de Construcción Especial para demolición número 6/06/033/2019 de fecha de expedición 13 de febrero de 2019 con vigencia al 13 de mayo de 2019, para la demolición parcial de 256.00 m<sup>2</sup> en dos niveles conservando un área de 112.00 m<sup>2</sup>. -----
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3649/2018 donde se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial de 256.00 m<sup>2</sup> en dos niveles, con una superficie de 112.00 m<sup>2</sup> a conservar entre los ejes (A-D y 1'-2'), la restitución de espacios interiores y escalera, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Oficio número 2550-C/1629 donde se otorga el visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, al proyecto de intervención que implica la conservación, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico, entre los ejes (A-D y 1'-2'), la restitución de espacios interiores y escaleras, incluyendo la conservación, rehabilitación y restauración de la fachada principal. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México proporcionar copia del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3649/2018 y que proporcionar copia de la





**Expediente: PAOT-2019-4897-SOT-1767**

memoria descriptiva de demolición que se ejecuta, así como de los planos arquitectónicos, específicamente donde se pueda observar la parte del inmueble a conservar. -----

Al respecto, dicha Secretaría informó que con fecha 05 de septiembre de 2019, mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3649/2018 se emitió "...dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial de 256.00 m2 en dos niveles, con una superficie de 112.00m2 a conservar entre los ejes (A-D y 1'-2'), la restitución de espacios interiores y escalera...", proporcionando copia de la memoria descriptiva de demolición y planos arquitectónicos. ----

Por otro lado, se solicitó al Instituto de Bellas Artes y Literatura, proporcionar copia del oficio número 2550-C/1629 y que proporcionar copia de la memoria descriptiva de demolición que se ejecuta, así como de los planos arquitectónicos, específicamente donde se pueda observar la parte del inmueble a conservar. -----

Al respecto, dicho Instituto informó que cuenta con oficio número 2550-C/1629, de fecha 21 de septiembre de 2018 en el cual otorga visto bueno al proyecto de intervención que implica la conservación, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico, entre los ejes (A-D y 1'-2'), la restitución de espacios interiores y escaleras, incluyendo la conservación, rehabilitación y restauración de la fachada principal. -----

Asimismo, se solicitó a la Alcaldía Cuauhtémoc, consultar los expedientes que se hayan formado en esa Dirección General con motivo de la expedición de licencias y/o registros de manifestación de construcción para el predio de referencia. -----

Al respecto, dicha Alcaldía permitió a personal adscrito a esta Subprocuraduría, la consulta de los expedientes conformados para el predio de referencia de la cual se desprende que el predio cuenta con Licencia de Construcción Especial para demolición número 6/06/033/2019 de fecha de expedición 13 de febrero de 2019 con vigencia al 13 de mayo de 2019, para la demolición parcial de 256.00 m2 en dos niveles conservando un área de 112.00 m2. -----

Ahora bien, se realizó un segundo reconocimiento de hechos en donde se permitió el acceso al predio a personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el cual se pudo constatar que se realizó la demolición parcial del inmueble, dejando en pie la primera crujía, coincidiendo con lo autorizado por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura según lo marcado en la memoria descriptiva de demolición. -----

Es de importancia mencionar que personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un último reconocimiento de hechos en el cual se constató la construcción de un inmueble de 5 niveles en la parte





**Expediente: PAOT-2019-4897-SOT-1767**

posterior del predio con un avance del 90%, observando la permanencia de la primera crujía del inmueble preexistente. -----

En conclusión, las actividades de construcción (demolición) ejecutadas en el predio de referencia, cuentan con Licencia de Construcción Especial para demolición número 6/06/033/2019, para la demolición parcial de 256.00 m<sup>2</sup> en dos niveles conservando un área de 112.00 m<sup>2</sup>; así mismo, cuenta con visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para el proyecto de intervención que implica la conservación, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico, entre los ejes (A-D y 1'-2'), la restitución de espacios interiores y escaleras, incluyendo la conservación, rehabilitación y restauración de la fachada principal; así también, cuenta con dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial de 256.00 m<sup>2</sup> en dos niveles, con una superficie de 112.00m<sup>2</sup> a conservar entre los ejes (A-D y 1'-2'), la restitución de espacios interiores y escalera. -----

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. Al predio ubicado en Calle Querétaro número 77, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en Plana Baja, 6 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Adicionalmente, se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, así también es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), cualquier intervención requiere visto bueno por parte de dicho Instituto y dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI). -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de dos niveles de altura, sin observar





**Expediente: PAOT-2019-4897-SOT-1767**

datos de la Licencia de Construcción Especial, donde al interior se observó la demolición de la parte posterior del inmueble, dejando en pie la primera crujía del inmueble, sin constatar actividades de construcción (demolición) durante la primera diligencia, así mismo, tiempo después se observó la construcción de un inmueble de 5 niveles de altura en la parte posterior del predio dejando en pie la primera crujía del inmueble preexistente. -----

3. Las actividades de construcción (demolición) ejecutadas en el predio de referencia, cuentan con Licencia de Construcción Especial número 6/06/033/2019, para la demolición parcial de 256.00 m2 en dos niveles conservando un área de 112.00 m2. -----
4. Las actividades de construcción (demolición) ejecutadas en el predio de referencia, cuentan con dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial de 256.00 m2 en dos niveles, con una superficie de 112.00m2 a conservar entre los ejes (A-D y 1'-2'), la restitución de espacios interiores y escalera, coincidiendo con los planos arquitectónicos y la memoria técnica de demolición. -----
5. Las actividades de construcción (demolición) ejecutadas en el predio de referencia, cuentan con visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, al proyecto de intervención que implica la conservación, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico, entre los ejes (A-D y 1'-2'), la restitución de espacios interiores y escaleras, incluyendo la conservación, rehabilitación y restauración de la fachada principal. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

**Expediente: PAOT-2019-4897-SOT-1767**

**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

