



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 FEB 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, 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-98-SOT-18, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de enero de 2021, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada el 13 de septiembre de 2021, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación y área libre) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Coatepec número 35, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron 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, 15 BIS 4, 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. -----

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación y área libre) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano, las Normas de Ordenación y el Reglamento de Construcciones, todas las anteriores para la Ciudad de México. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación y área libre) y construcción (obra nueva).

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles, 20%



EXPEDIENTE: PAOT-2021-98-SOT-18

mínimo de área libre, densidad Media, 1 vivienda cada 50 m² de terreno). 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 colindante con inmueble 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, asimismo cuenta con una superficie de 135 m², por lo que le aplica lo siguiente: -----

Superficie del predio	Niveles	Área de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Número de viviendas
135 m ²	3	108 m ² (80% del predio)	27 m ² (20% del predio)	325 m ²	3 viviendas

1
C
1
Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles con características de vivienda plurifamiliar, en la azotea de dicho inmueble se realizaron trabajos de ampliación a base de muros de tabique y elementos de concreto armado, dicha ampliación no tenía losa, no se observó letrero con datos de la obra, no se observaron trabajos de construcción durante las diligencias. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra, del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditarán la legalidad de los trabajos; al respecto, mediante correo electrónico de fecha 28 de octubre de 2021 y escrito recibido de fecha 26 de octubre de 2021, una persona que se ostentó como albacea de la persona propietaria del inmueble de referencia, realizó diversas manifestaciones, sin aportar pruebas en relación con los trabajos de construcción constatados. -----

Ahora bien de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGODU/0323/2021 de fecha 04 de noviembre de 2021, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que para el inmueble de mérito **no se encontró antecedente alguno en materia de construcción**, por lo que mediante oficio AC/DGODU/0307/2021 de fecha 03 de noviembre de 2021 se solicitó a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, la verificación correspondiente. -----

Así también, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2074/2021 de fecha 18 de octubre de 2021, que el inmueble de referencia 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, asimismo, **no cuenta con antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones Menores, Dictamen Técnico u Opinión Técnica.**-

Adicionalmente, la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó mediante oficio número 2200-C/2124 de fecha 26 de noviembre de 2021, que el inmueble objeto de investigación **es colindante con el inmueble ubicado en Coatepec número 33, el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y**



EXPEDIENTE: PAOT-2021-98-SOT-18

Literatura, asimismo, no cuenta con antecedentes recientes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas en el inmueble y por lo tanto tampoco de la emisión de recomendación técnica, opinión técnica o aviso alguno.-----

En conclusión, los trabajos de ampliación realizados en la azotea del inmueble preexistente de 2 niveles, no contaron con el trámite del Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Cuauhtémoc, no cuenta con Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda de la Ciudad de México, ni Visto Bueno emitido por la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación), toda vez que la obra denunciada no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes conforme a derecho corresponda, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y área libre), toda vez que la obra denunciada no cuenta con Dictamen Técnico y Visto Bueno y es colindante con inmueble 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; e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

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, 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 predio ubicado en Coatepec número 35, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles, 20% mínimo de área libre, densidad Media, 1 vivienda cada 50 m² de terreno), asimismo, es colindante con inmueble 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, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles con características de vivienda plurifamiliar, en la azotea de dicho inmueble se realizaron trabajos de ampliación a base de muros de tabique y elementos de concreto armado, dicha ampliación no tenía losa, no se observó letrero con datos de la obra, no se observaron trabajos de construcción durante las diligencias.-----
3. Los trabajos de ampliación no contaron con Dictamen Técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como de Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-98-SOT-18

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y área libre), toda vez que los trabajos de ampliación del inmueble no contaron con Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, e imponer medidas cautelares y sanciones aplicables; así como enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

5. Los trabajos de ampliación no contaron con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Cuauhtémoc, por lo corresponde a la Dirección General de Gobierno de dicha Alcaldía, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación), así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes conforme a derecho corresponda, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como 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 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JAN/C/EBP/RQV