



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5850-SOT-1468
Y ACUMULADO PAOT-2023-2086-SOT-627**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 FEB 2024

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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5850-SOT-1468 y acumulado PAOT-2023-2086-SOT-627, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 17 de octubre de 2022, 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (demolición y remodelación) y conservación patrimonial, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Bajío número 296, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de noviembre de 2022.

En fecha 10 de abril de 2023, 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (remodelación) y conservación patrimonial, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Bajío número 296, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de abril de 2023.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5850-SOT-1468
Y ACUMULADO PAOT-2023-2086-SOT-627**

III, IV, IV BIS, VIII, IX y X 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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (demolición y remodelación) y conservación patrimonial, no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de construcción (ampliación y modificación), por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (demolición, ampliación, modificación y remodelación) y conservación patrimonial, como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

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

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

En ese sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno), en donde **solo permite el uso de suelo para habitacional unifamiliar; habitacional plurifamiliar; garitas y casetas de vigilancia.** -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5850-SOT-1468
Y ACUMULADO PAOT-2023-2086-SOT-627**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se advirtió el uso de suelo que se le daría al inmueble denunciado. -----

Por otro lado, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/3272/2023 de fecha 05 de septiembre de 2023, informó lo siguiente: -----

“(...) NO SE LOCALIZÓ antecedente alguno que certifique algún uso distinto al Habitacional, para el predio o inmueble de referencia (...)”. ---

En conclusión, de los reconocimientos de hechos realizados no se advierte algún uso distinto al habitacional que se le dé al inmueble denunciado. -----

2. En materia de conservación patrimonial y construcción (demolición, ampliación, modificación y remodelación).

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

El artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en Áreas de Conservación Patrimonial sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

En la misma tesitura, el artículo 238 del Reglamento en mención, establece que cualquier demolición en zonas declaradas de Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos de la Federación o cuando se trate de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México requerirá, previo a la licencia de construcción especial para demolición, la autorización por parte de las autoridades federales correspondientes y

Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5850-SOT-1468
Y ACUMULADO PAOT-2023-2086-SOT-627**

el Dictamen Técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables. -----

En ese sentido, el artículo 55 del multicitado reglamento, establece que la Licencia de Construcción Especial es el documento que expide la Alcaldía para, entre otros aspectos, demoler una obra o instalación. -----

Por su parte, el artículo 47 del Reglamento en comento prevé que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

En ese sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, el inmueble denunciado se ubica dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial y se encuentra incluido en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles en el cual se observó en el segundo nivel trabajos de remodelación en obra gris, así como demoliciones parciales en los castillos de los vanos de las ventanas, se constató en la parte posterior del predio un inmueble de un nivel de altura el cual no cuenta con muro en la parte norte del mismo, asimismo, se constató la construcción de un muro de ladrillos rojos huecos, se constataron trabajadores, no se constató lona con datos de la Licencia de Construcción Especial ni Registro Manifestación de Construcción. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al representante legal, propietario, poseedor, y/o encargado del inmueble ubicado en Calle Bajío número 296, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta alguna.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5850-SOT-1468
Y ACUMULADO PAOT-2023-2086-SOT-627**

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, 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 número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1228/2023, de fecha 17 de abril de 2023, lo siguiente:

“(...) no se registran antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico u Opinión Técnica relacionada con las actividades señaladas (...).”

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó mediante oficio número 1854-C/1387 de fecha 23 de octubre de 2023, lo siguiente:

“(...) no se registran antecedentes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas en el inmueble ubicado en la calle Bajío, número 296, en la Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, y por lo tanto, tampoco de opinión técnica, visto bueno o aviso al respecto (...) le informo que el inmueble ubicado en la calle Bajío número 296, en la Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc no está incluido en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico, sin embargo es colindante con el inmueble ubicado en calle Bajío, número 298 y con los inmuebles ubicado en Tuxpan, números 75 y 79 todos en la Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, los cuales sí están incluidos en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico (...).”

De lo anterior se advierte que, si bien de conformidad con la información proporcionada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura el inmueble denunciado no se encuentra en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico de dicho Instituto, es colindante con los inmuebles ubicado en Calle Bajío número 298 Calle Tuxpan números 75 y 79, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, los cuales si se encuentran en dicha Relación, por lo que aún requiere de constar con Visto Bueno para los trabajos ejecutados en el inmueble denunciado.

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto al cumplimiento de la Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5850-SOT-1468
Y ACUMULADO PAOT-2023-2086-SOT-627**

Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial. Al respecto, dicho Instituto informó que se localizó procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano ejecutado el día 03 de octubre de 2023, por personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese Instituto, procedimiento que le recayó Resolución Administrativa de en la que se determinó, entre otras sanciones, la clausura total temporal del inmueble, misma que fue ejecutada el día 06 de diciembre de 2023. -----

En ese sentido, se realizó un último reconocimiento de hechos, en el que se constató restos de un sello de clausura impuesto por ese Instituto, en un local comercial y sin advertir sellos de clausura en el resto del inmueble relacionado con el procedimiento referido en el párrafo anterior. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, de ser procedente, la reposición de los sellos de clausura total temporal ordenados en el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano. -----

Por cuanto hace a la materia de construcción, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó mediante oficio número AC/DGODU/0915/2023, de fecha 17 de abril de 2023, lo siguiente: -----

“(...) se concluye que no existe antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia (...)” -----

Asimismo, esa Unidad Administrativa informó que mediante oficio AC/DGODU/0914/2023 de fecha 17 de abril de 2023, solicitó a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía llevar a cabo el proceso de verificación al inmueble denunciado. -----

Paralelamente, esta Subprocuraduría solicitó a dicha Dirección General ejecutar visita de verificación en materia de construcción, así como imponer las sanciones y medidas de seguridad correspondiente. Al respecto, la Subdirección de Verificación y Reglamentos de dicha Unidad Administrativa informó que personal especializado en funciones de verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México asignado a esa Alcaldía ejecutó visita de verificación el día 30 de noviembre de 2022 bajo el número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/742/2022. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5850-SOT-1468
Y ACUMULADO PAOT-2023-2086-SOT-627**

En consiguiente, la Subdirección de calificación de infracciones de esa Unidad Administrativa informó que en fecha 04 de abril de 2023, se emitió resolución administrativa en el procedimiento de verificación instaurado al inmueble denunciado, en la que se determinó que quedó debidamente acreditada la inexistencia de irregularidades administrativa que sancionar.

No obstante, de lo constatado en la citada Resolución Administrativa, respecto al resultado de la inspección ocular, se advierte que se constataron trabajos de remodelación, cambio de instalaciones eléctricas e instalación de muros.

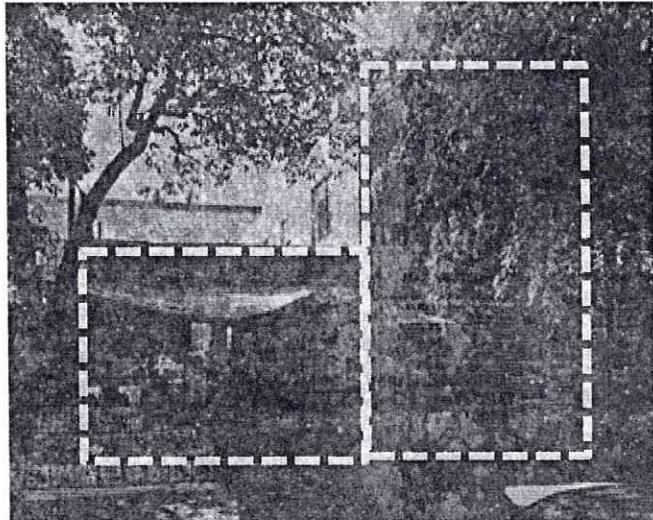
Aunado a que de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 14 de abril de 2023 y 30 de enero de 2024, se desprende que en el predio se realizaron trabajos la **modificación de los vanos de las ventanas del segundo nivel orientadas al oriente, toda vez que tenían forma rectangular y ahora se arquearon, mientras que el vano de la ventana orientada al norte se encuentra cubierta por una manta; la apertura de un acceso peatonal en planta baja a un costado del local comercial, asimismo, se modificó el vano de la ventana orientada hacia el norte, toda vez que tenían forma rectangular y ahora se arquearon, mientras que el vano de la ventana orientada al norte se encuentra cubierta por una manta; en el año 2024, se mantiene las características del año 2023, adicionándose la apertura de un acceso peatonal en planta baja a un costado del local comercial, asimismo, se modificó el vano de la ventana orientada hacia el norte.** 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.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

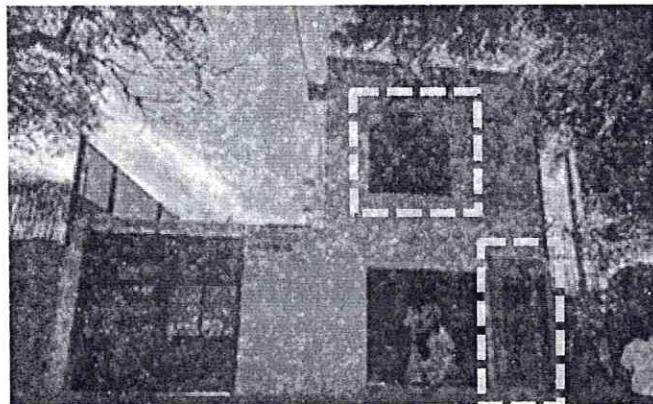
**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5850-SOT-1468
Y ACUMULADO PAOT-2023-2086-SOT-627**



GOOGLE MAPS MARZO 2021



Reconocimiento de hechos de 14 de abril de 2023



Reconocimiento de hechos de 30 de enero de 2024

Del análisis de lo anterior se deriva que, en el inmueble objeto de investigación se realizaron trabajos de construcción (demolición, ampliación, modificación y remodelación) consistentes en la demolición parcial en los castillos de los vanos de las ventanas, la construcción de un muro en la parte posterior (sureste) del inmueble, la modificación de los vanos de las ventanas, la apertura de un acceso peatonal, así como el repellado y la colocación de cancelería, trabajos que requieren de Licencia de Construcción Especial y un Registro de Manifestación de Construcción, así como las autorizaciones en materia de conservación patrimonial previas a su obtención incumpliendo con lo



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5850-SOT-1468
Y ACUMULADO PAOT-2023-2086-SOT-627**

dispuesto en los artículos 28, 55, 47 y 238 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En conclusión, los trabajos de intervención ejecutados consistentes en la demolición parcial de los castillos de los vanos de las ventanas, en construcción de un muro, la modificación de los vanos de las ventanas y la apertura de un acceso peatonal, no cuentan con Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial ni Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como tampoco Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial, incumpliendo los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, 28, 47, 55 y 238 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar nueva visita de verificación en materia de construcción e imponer las sanciones que a derecho correspondan. -----

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 Bajío número 296, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno), en donde **solo permite el uso de suelo para habitacional unifamiliar; habitacional plurifamiliar; garitas y casetas de vigilancia.** -----

Asimismo, se ubica dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial y es colindante con los inmuebles ubicados en Calle Bajío número 298 y Tuxpan 75 y 79, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, los cuales se encuentran incluidos en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere dictamen



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5850-SOT-1468
Y ACUMULADO PAOT-2023-2086-SOT-627**

técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

2. Los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles en el cual se observó en el segundo nivel trabajos de remodelación en obra gris, así como demoliciones parciales en los castillos de los vanos de las ventanas, se constató en la parte posterior del predio un inmueble de un nivel de altura el cual no cuenta con muro en la parte norte del mismo, asimismo, se constató la construcción de un muro de ladrillos rojos huecos, se constataron trabajadores, no se constató lona con datos de la Licencia de Construcción Especial ni Registro Manifestación de Construcción, no se advierte el uso que se ejercerá en el inmueble denunciado. -----
3. Los trabajos de intervención ejecutados en el inmueble denunciado no contaron con Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial ni con Visto Bueno emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, incumpliendo con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, 28 y 238 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, de ser procedente, la reposición de los sellos de clausura total temporal ordenados en el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano. -----
5. Los trabajos de consistentes en la construcción de un muro, la modificación de los vanos de las ventanas y la apertura de un acceso peatonal requieren Registro de Manifestación de Construcción, y los trabajos de demolición efectuados al interior no cuentan con Licencia de Construcción Especial, incumpliendo los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar nueva visita de verificación en materia de construcción e imponer las sanciones que a derecho correspondan. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5850-SOT-1468
Y ACUMULADO PAOT-2023-2086-SOT-627**

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 Resolución a las personas denunciantes, así como a la Alcaldía Cuauhtémoc 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JAN/WPB/EARO

Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780 ext 13621

