



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1573-SOT-412

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAR 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de 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 de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-1573-SOT-412 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de julio de 2020, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico denuncia ciudadana la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021, a través del cual 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Tepic número 22, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cuales fueron admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación y se informó a la persona denunciante las gestiones realizadas, 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 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1573-SOT-412

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 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 desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (obra nueva) 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 (obra nueva).

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. -----

El artículo 28 del Reglamento en comento prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa, sin recabar previamente el dictamen en materia de conservación patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en los ámbitos de su competencia. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles, 20 % mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno) 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, 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.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1573-SOT-412

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 a inmuebles ubicados en Eje 2 Poniente Monterrey números 316, 320, 324 y 326, así como Baja California número 101 incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura**, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un cuerpo constructivo conformado por 3 niveles y semisótano totalmente ejecutado, no ostenta algún letrero con detalles de obra, no se observan actividades y/o materiales de construcción y en la parte de la azotea se aprecia una techumbre a base de estructura metálica y cristal. No se permitió el acceso por lo que se desconoce si se realiza un trabajo constructivo en el departamento de mérito. -----

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. En respuesta, mediante escrito de fecha 8 de diciembre de 2021, una persona que se ostentó como persona interesada del predio objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple, entre otras documentales las siguientes: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 455 de fecha 31 de marzo de 2016, en la que se asigna al predio objeto de investigación el número 22 de la Calle Tepic, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo digital folio 2957-151SAPE16D, de fecha 23 de febrero de 2016, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación como superficie del predio 948 m², superficie máxima de construcción de 2,275.20 m², así como la zonificación permitida de 19 viviendas máximo permitidas.-
3. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio 00001337, número 1/06/082/2016 RCUB-075-2016 ingresado a través de la Ventanilla Única, vigente del 13 de julio de 2016 al 13 de julio de 2019, en el que se asentaron los siguientes datos: superficie de terreno de 938.40 m², superficie de desplante 714.89 m², superficie de área libre de 223.51 m², 18 viviendas en 3 niveles sobre banqueta y sótano. -
4. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0783/2016, de fecha 30 de marzo de 2016, de la Secretaría de Desarrollo emitido por la Dirección del Patrimonio Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para 18 departamentos en 3 niveles.-----
5. Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico INBA-00-004, de fecha 28 de marzo de 2016 emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1573-SOT-412

6. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 455, expedida en fecha 31 de marzo de 2016, en la que se asigna el número 22 de la Calle Tepic, al predio de mérito.-----
7. Memoria de protección a colindancia folio 00001337 registrada con fecha 13 de Julio de 2016 por la alcaldía Cuauhtémoc.-----
8. Autorización de Uso y Ocupación folio 2031/2019 emitido con fecha 19 de noviembre de 2019 por la alcaldía Cuauhtémoc. -----
9. Planos Arquitectónicos, de los que se desprende que en el nivel de azotea solo se ubica el cubo de escaleras y el de iluminación.-----

En relación con lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio de obras AC/DGODU/0276/2021 de fecha 29 de octubre de 2021 la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que no se encontró antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia. -----

Adicionalmente, mediante un oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2165/2021, de fecha 21 de octubre de 2021, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que mediante el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/O783/2016 de fecha 30 de marzo de 2016, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva para 18 departamentos en 3 niveles (semisótano, planta baja y 2 niveles) con una altura máxima de 10.62 metros al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 2, 172.93 m² y bajo nivel de banqueta de 930.97m².-----

Así mismo, mediante oficio 2205-C/2129 de fecha 26 de noviembre de 2021, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que el inmueble de mérito no está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico por ese motivo, sin embargo, es colindante con los inmuebles ubicados en Eje 2 Poniente Monterrey número 316, 320 y 324 incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico de ese instituto, así mismo, no se registran antecedentes de solicitud para intervención en el inmueble, por lo tanto, tampoco la emisión de recomendación técnica.-----

En ese sentido, del análisis de las documentales que integran el expediente, se tiene que en el proyecto desarrollado en el inmueble objeto de investigación se consideran superficies y viviendas conforme a las permitidas, como se describe en el siguiente cuadro: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1573-SOT-412

	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Viviendas	No. de Sótanos
CUZUS	948 m ²	758.40 m ² equivalente al 80 %	189.60 m ² equivalente al 20 %	2, 275.40 m ²	3	19	
RMC	938.40 m ²	714.89 m ² equivalente al 76.18 %	223.51 m ² equivalente al 23.81 %	2,119.64 m ² s.n.b 930.97 m ² b.n.b	3	18	sótano

De la consulta realizada a la herramienta de Street View de Google Maps, para el predio objeto de denuncia se desprende la imagen del mes de julio de 2019, en la que se observa un inmueble preexistente de 3 niveles, totalmente ejecutado y terminado, sin que se aprecie alguna estructura en la azotea, por lo que la instalación de la techumbre a base de estructura metálica y cristal es de reciente colocación.-----

En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se identificó que en el proyecto ejecutado se contempla la construcción de 8 viviendas en 3 niveles de altura, con una superficie de área libre del 23.81% y una superficie máxima de construcción de 2,119.64 m², lo que se apega a la zonificación aplicable conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 2957-151SAPE16D, de fecha 23 de febrero de 2016, presentado para el trámite del Registro de Manifestación. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informar si en sus archivos obra el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio 00001337, número 1/06/082/2016 RCUB-075-2016 y la Autorización de Uso y Ocupación folio 2031/2019 emitido con fecha 19 de noviembre de 2019, tramitados para el predio de mérito.-----

No obstante, no se acreditan trabajos en el departamento número 8, si no la existencia de una techumbre a base de estructura metálica y cristal, en el mismo sentido no se contó con Licencia de Construcción Especial, de conformidad con lo previsto en los artículos 55 y 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de esa Demarcación Territorial, realizar visita de verificación en materia de construcción por los trabajos ejecutados en la azotea del inmueble, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----

Así tampoco, contó con dictamen en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura lo que incumple el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) en el inmueble objeto de investigación, respecto a contar con dictamen técnico para la colocación de la techumbre en la azotea.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1573-SOT-412

Cabe señalar que el 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 Tepic número 22, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le aplica la zonificación H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles, 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.-----

Colinda con los inmuebles ubicados en Eje 2 Poniente Monterrey números 316, 320, 324 y 326, así como Baja California número 101, considerados de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo digital folio 2957-151SAPE16D, expedido en fecha 23 de febrero de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica como superficie del predio 948 m², así como la zonificación permitida de 19 viviendas en 3 niveles de construcción.-----
3. Cuenta con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el proyecto de obra nueva para 18 departamentos en 3 niveles, en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2, 172.93 m² y bajo nivel de banquetta de 930.97 m².-----
4. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo conformado por 3 niveles y semisótano totalmente ejecutado, no ostenta algún letrero con detalles de obra, no se observan actividades y/o materiales de construcción y en la parte de la azotea se aprecia una techumbre a base de estructura metálica y cristal.-----
5. Una persona que se ostentó como persona interesada del predio objeto de investigación, aportó copia simple del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio 00001337, número 1/06/082/2016 RCUB-075-2016 y la Autorización de Uso y Ocupación folio 2031/2019 emitido con fecha 19 de noviembre de 2019, tramitados para el predio de mérito, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si dichas documentales obran en sus archivos.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1573-SOT-412

6. La techumbre a base de estructura metálica y cristal no contó con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni opinión técnica del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) en el inmueble objeto de investigación, e imponer las sanciones procedentes.-----
7. La techumbre a base de estructura metálica y cristal no contó con Licencia de Construcción Especial, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de esa Demarcación Territorial, realizar visita de verificación en materia de construcción por los trabajos ejecutados en la azotea del inmueble, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----

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 Resolución a la persona denunciante, así como, a la Dirección General de Gobierno, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisado 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/EBP/GBM