



Expediente: PAOT-2020-2358-SOT-569

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 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-2020-2358-SOT-569, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de agosto de 2020, 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de construcción (demolición y protección a colindancias), por la demolición de fachada sin tapiales en el predio ubicado en Cordoba número 131, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 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.-----



Expediente: PAOT-2020-2358-SOT-569

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición y protección a colindancias), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (demolición y protección a colindancias).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles, 20% mínimo de área libre, Densidad Media es decir 1 vivienda cada 50 m2 de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc.-----

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; razón por la cual las intervenciones requieren de la emisión de un 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. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente conformado por 7 niveles de altura con trabajos recientes de remodelación en la fachada, no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, no se constató la ejecución de trabajos de construcción. -----



Expediente: PAOT-2020-2358-SOT-569

A efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó una búsqueda en el programa Google Maps mediante la herramienta de imágenes de Street View, del cual se observó que en el año 2018 al año 2021, se realizaron trabajos de remodelación en fachada en un inmueble preexistente de 7 niveles de altura con características de vivienda plurifamiliar. -----



Fuente: captura de Street View de abril de 2019



Fuente: Reconocimiento de hechos PAOT 21 de octubre de 2021

Es de referir, que de la información proporcionada por la persona denunciante se desprenden imágenes de los trabajos de remodelación en fachada. -----



Imágenes proporcionadas por la persona denunciante

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que

C

1

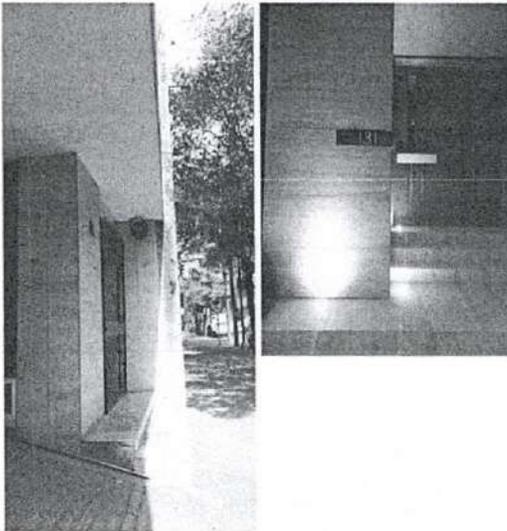
Handwritten signature or mark.



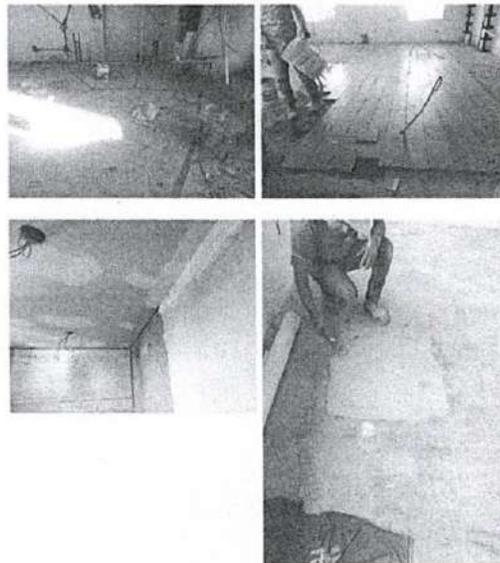
Expediente: PAOT-2020-2358-SOT-569

conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 29 de octubre de 2021, una persona que se ostentó como copropietario del inmueble, manifestó que en el año 2020, se realizó la renovación de acabados e instalaciones, en específico de reparación de instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, cambio de pisos, renovación de muros de tablaroca interiores, renovación de baños, trabajos de pintura, yeso y pasta, renovación de herrería decorativa, reposición de cancelería y trabajos de impermeabilización, por lo que derivado del cierre de las ventanillas únicas de Alcaldía, Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió correos electrónicos de los avisos que ingreso a dichas Entidades.-----

Asimismo, dicha persona envió imágenes en las que se observó los trabajos mencionados líneas arriba.



Renovación de puerta de acceso



Renovación de pisos, instalaciones y trabajos de tablaroca

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGODU/SMLCyDU/0250/2021 de fecha 29 de noviembre de 2021, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que no existe antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia.-----

Así también, mediante oficio número SEDUVII/DGOU/DPCUEP/2458/2021 de fecha 19 de noviembre de 2021, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que el inmueble de referencia se localiza en Área de



Expediente: PAOT-2020-2358-SOT-569

Conservación Patrimonial; asimismo, informó que **no cuenta con antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones Menores, Dictamen Técnico u Opinión Técnica.**-----

Adicionalmente, mediante oficio número 2081-C/2005 de fecha 12 de noviembre de 2021, la Subdirección de Proyectos y Obras de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble adscrita al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que el inmueble de referencia es colindante con inmueble que si está incluido en la relación de dicho Instituto de inmuebles con valor artístico; asimismo, informó que **no cuenta con antecedentes recientes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas en el inmueble de mérito.**-----

Es de señalar que el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en su fracción II refiere que la reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma, no requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para la ejecución de dichos trabajos.-----

En conclusión, si bien los trabajos ejecutados en el inmueble objeto de investigación consistentes en reparación de instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, cambio de pisos, renovación de muros de tablaroca interiores, renovación de baños, trabajos de pintura, yeso y pasta, renovación de herrería decorativa, reposición de cancelería y trabajos de impermeabilización, se encuentran considerados dentro de los supuestos del artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, no contaron con Dictamen Técnico emitido por 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.-----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar el contenido de la presente resolución a efecto de, ser el caso, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), e imponer medidas cautelares y sanciones aplicables, informando 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 Cordoba número 131, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles, 20% mínimo de área libre,



Expediente: PAOT-2020-2358-SOT-569

Densidad Media es decir 1 vivienda cada 50 m2 de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc;

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; en razón de lo anterior, cualquier intervención requiere de la emisión de un 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.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente conformado por 7 niveles de altura con trabajos recientes de remodelación en la fachada, no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, no se constató la ejecución de trabajos de construcción.-----
3. De la información proporcionada por la persona denunciante, así como de la persona denunciada que se ostentó como copropietario del inmueble, se tiene que se realizaron trabajos de remodelación en la fachada en un inmueble preexistente de 7 niveles de altura con características de vivienda plurifamiliar.-----
4. Los trabajos de remodelación se encuentran previstos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por lo que no requieren del trámite del Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Cuauhtémoc.-----
5. La remodelación denunciada no contó 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, ni Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar el contenido de la presente resolución a efecto de, ser el caso, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), toda vez que los trabajos de remodelación 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, envíe 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



Expediente: PAOT-2020-2358-SOT-569

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 III, 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, 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. -----

JANC/EBP/RCV