



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5203-SOT-1346

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAR 2023

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 27 fracciones 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-2022-5203-SOT-1346**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de septiembre de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y vibraciones) por las actividades de obra que se realizan en el inmueble ubicado en calle Chiapas número 206, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de septiembre de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I 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 (obra nueva) y ambiental (ruido y vibraciones), como es el Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos para la Ciudad de México así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc.

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

1. En materia de construcción (obra nueva).

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda por cada 50 m² de terreno).

Adicionalmente, el inmueble de referencia se ubica en Área de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación y colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y visto bueno por Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio baldío delimitado con tapiales y letrero que refiere la reconstrucción del inmueble

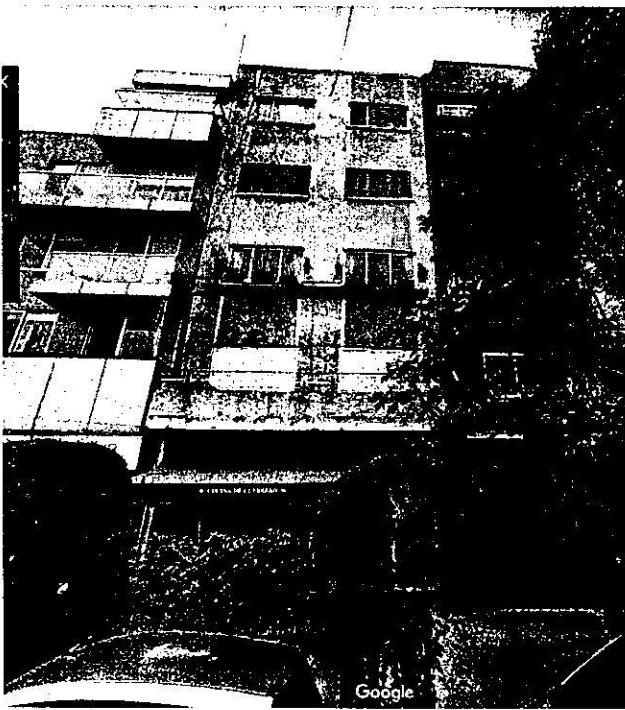


EXPEDIENTE: PAOT-2022-5203-SOT-1346

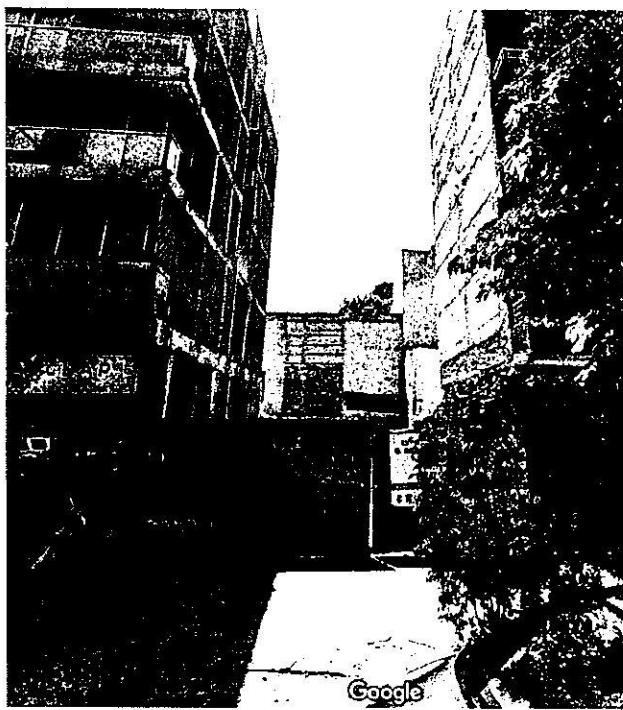
preexistente por el Gobierno de la Ciudad de México a través de la Comisión de Reconstrucción. No se constataron actividades de construcción, personal de obra ni equipo de construcción, en razón de que el lugar de referencia no se ha realizado actividades de construcción recientemente. -----

Asimismo, personal de esta Subprocuraduría realizó la consulta en el sitio <https://reconstruccion.cdmx.gob.mx/>, en el que se identificó el mapa de consulta del Portal de Reconstrucción de la Ciudad de México en el cual se encuentra un inmueble multifamiliar en reconstrucción ubicado en el domicilio de referencia, así mismo, se desprende de dicha consulta un documento emitido por el Comité de Emergencias de Protección Civil de la Ciudad de México con número de oficio ISCDF-DG-2013-2440 en el que se mencionó que la estructura del edificio en cuestión se considera de riesgo medio. -----

Es menester señalar, que en razón de que no se constataron trabajos de obra, para efecto de mejor proveer se realizó un análisis multitemporal de las imágenes obtenidas con el programa Google Earth, utilizando la herramienta Street View del cual se desprende que, entre febrero de 2019 y marzo de 2021, se ejecutó la demolición del inmueble preexistente en el predio objeto de investigación (ver las siguientes imágenes). -----



Fuente: Google Earth, febrero 2019.



Fuente: Google Earth, marzo 2021.

Dicho lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que para el inmueble objeto de investigación cuenta con lo siguiente: -----

- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3826/2018 de fecha 24 de septiembre de 2018 se emitió “(...) *opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de rehabilitación total del inmueble, consistente en: sustitución de muros de carga, sellado de grietas, recubrimientos, elementos dañados en entrepisos, plafones, aplanados, interiores y exteriores, zonas húmedas de cubos de iluminación y ventilación, instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias (...)*”.
- Oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1853/2020 de fecha 18 de noviembre de 2020, se emitió *opinión técnica en Área de Conservación Patrimonial a la propuesta del proyecto en Calle Chiapas*



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5203-SOT-1346

número 206, cuya pretensión es el desarrollo de un proyecto por **reconstrucción y redensificación**, de una torre de 7 niveles (P.B. + 5 niveles de vivienda + 1 de servicios), un elevador con circulación vertical y estacionamiento en semisótano para 5 viviendas (3 de reposición y 2 de venta) en un área total por construir S. N. B de 735.50 m² con altura de +23.08 metros S. N. B, en el predio con superficie de 149.69m², desplantando en 1286 m² (86.10%) y área libre de 20.83m²; derivado de lo anterior, la Secretaría en comento hace de conocimiento al desarrollador que existen discrepancias en el área total construida y niveles construidos, por lo que deberá presentar la información corregida, y se emite lo siguiente“(...) *opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva en los términos planteados (...)*”.

Derivado de lo anterior, corresponde a la Dirección de Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar a esta Subprocuraduría el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo y/o en su caso, cualquier otro documento con el que se pretenda acreditar la construcción de una torre de departamentos desarrollada en 7 niveles (P.B. + 5 niveles de vivienda + 1 de servicios).

En el mismo sentido, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que, respecto del predio de mérito, **no se registran antecedentes** sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas en el sitio de interés.

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que de la búsqueda realizada en sus archivos se concluye que **no existe antecedente alguno en materia de construcción** para el predio de referencia; sin embargo, mediante oficio número DGODU/1913/2022 de fecha 03 de noviembre del presente año, dirigido a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, se solicitó establecer el procedimiento de verificación correspondiente al predio en comento.

Del análisis de las documentales antes descritas, se desprende que el inmueble de interés resultó afectado por el sismo de 19 de septiembre de 2017, para lo cual el Comité de Emergencias de Protección Civil de la Ciudad de México determinó que dicho inmueble se consideró de Riesgo Medio y **se deberá llevar a cabo el reforzamiento correspondiente**; asimismo, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el **proyecto de rehabilitación total del inmueble**; sin embargo, **derivado de los reconocimientos se constató que el inmueble preexistente fue demolido en su totalidad**.

En conclusión, la demolición total del inmueble preexistente en el domicilio de referencia, no contó con licencia de construcción especial correspondiente por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc; así como dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; ni visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que incumple con el artículo 55 del Reglamento de Construcciones y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos de la Ciudad de México.

A mayor abundamiento, toda vez que los trabajos de demolición no contaron con dictamen técnico en áreas de conservación patrimonial corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), e imponer en su caso las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

Por lo que respecta a la materia de construcción, si bien durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de construcción de obra nueva, de la consulta a la herramienta electrónica Google Earth, se da cuenta que **se llevó a cabo la demolición del inmueble preexistente**; por lo corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc,



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5203-SOT-1346

instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho correspondan, y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

2. En materia ambiental (ruido)

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, **no se constató la generación de emisiones sonoras** por las actividades que se realizan en el inmueble objeto de investigación; situación que se hizo de conocimiento a la persona denunciante mediante oficio PAOT-05-300/300-09228-2022, sin embargo, **no se aportó elementos de prueba que demuestren la existencia de los hechos que denunció**, por lo que se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación.

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, 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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda por cada 50 m² de terreno); y se ubica en Área de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así mismo, dicho inmueble es colindante a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico, por lo que deberá contar con visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, **no se constataron trabajos de construcción de obra nueva**, sin embargo, de la consulta a la herramienta electrónica Google Earth, se desprende que, entre febrero de 2019 y marzo de 2021, **se ejecutó la demolición del inmueble preexistente** en el predio objeto de investigación; asimismo, se desprende que el inmueble de interés resultó afectado por el sismo de 19 de septiembre de 2017, para lo cual el Comité de Emergencias de Protección Civil de la Ciudad de México determinó que dicho inmueble se consideró de Riesgo Medio.
3. Corresponde a la Dirección de Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar a esta Subprocuraduría el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo y/o en su caso, cualquier otro documento con el que se pretenda acreditar la construcción de una torre de departamentos desarrollada en 7 niveles (P.B, + 5 niveles de vivienda + 1 de servicios).
4. Los trabajos de demolición del inmueble preexistente en el domicilio de referencia, **no contaron licencia de construcción especial para demolición** por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc; así como dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; ni visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.
5. En razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) e



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5203-SOT-1346

imponer las medidas y sanciones aplicables, toda vez que los trabajos de demolición no contaron en su momento con dictamen técnico en áreas de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, **instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición)**, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho correspondan, y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
7. Durante los reconocimientos de hechos realizados no se constató la generación de emisiones sonoras, por trabajos construcción en el predio investigado. -----

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: -----

R E S U E L V E -----

PRIMERO. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracciones 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, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc; así como al Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección de Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambos 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

GP/RAGT/LDCM