



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4247-SOT-1136

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 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-4247-SOT-1136, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de julio 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (remodelación) y ambiental (ruido y vibraciones), esto en el predio ubicado en Avenida Parque España número 49, Colonia Condensa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de agosto de 2022.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de visita 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, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES.

Los hechos investigados se refieren a constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de construcción (remodelación) y ambiental (ruido y vibraciones), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se realizó 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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (remodelación), conservación patrimonial y ambiental (ruido y vibraciones), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos de la Ciudad de México. -----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4247-SOT-1136

**1.- En materia de construcción (remodelación) y conservación patrimonial.**

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el predio objeto de investigación le aplica la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 Niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno). -----

Adicionalmente, el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

En este sentido, el artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que o se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar trabajos de 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. -----

Por otra parte, el artículo 28 del Reglamento referido, señala que no podrán ejecutarse obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en aquellas zonas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en la Gaceta Oficial, sin recabar previamente la autorización de dicha Secretaría. -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, de fechas 09 de agosto y 01 de septiembre de 2022 se constató un inmueble de cuatro niveles de altura, en el nivel uno se ubican cinco establecimientos mercantiles, de los cuales dos con las denominaciones "TDE, Centro Cambiarío" y "Cheese Shop" se constataron trabajos de remodelación consistentes en la instalación de un mostrador y trabajos de carpintería, así como bultos de cemento y bote de pintura. Posteriormente, en fecha 02 de septiembre de 2022 se realizó otro reconocimiento de hechos, diligencia durante la cual se realizó un recorrido al interior del mismo, sin constatar actividades de construcción en los niveles dos, tres y cuatro, así como tampoco en cuatro de los cinco establecimientos mercantiles. No obstante a lo anterior, en el establecimiento denominado "Cheese Shop" se constató en su interior el retiro de acabados en un muro de tabique, al cual se le instaló una tubería de PVC, retirando tabiques del muro para el mismo, advirtiéndose las herramientas utilizadas para dichos trabajos como una cortadora eléctrica, sin exhibir al exterior lona con datos de los trabajos de obra. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra ejecutados. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-4247-SOT-1136**

En este sentido, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del inmueble investigado presentó ante esta Procuraduría escrito en fecha 09 de septiembre de 2022, mediante el cual realizó diversas manifestaciones, sin aportar alguna documental que acreditara los trabajos de obra ejecutados. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que no cuenta con antecedente alguno de emisión de dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para el inmueble investigado. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 28 de octubre de 2022 inicio procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano para el predio investigado, el cual se encuentra en sustanciación. -----

Por cuanto hace a la materia de construcción, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Cuauhtémoc informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio investigado. Por lo que, a solicitud de esta Subprocuraduría dicha Alcaldía instrumento visita de verificación en materia de construcción bajo el número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/588/2022 al predio investigado, el cual se encuentra en sustanciación. -----

Durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron actividades de obra en el inmueble investigado. -----

En conclusión, los trabajos de obra ejecutados en los locales comerciales denominados "TDE, Centro Cambiario" y "Cheese Shop" ubicados en el inmueble investigado no contaron con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, incumpliendo con la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación y el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Por otra parte, si bien los trabajos realizados en el local denominado "TDE, Centro Cambiario" se adecuan al artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones mencionado, lo cierto es que en el establecimiento denominado "Cheese Shop" se realizaron intervenciones en un muro de mampostería, parte de la estructura del inmueble al cual se le retiraron tabiques y se instaló una instalación de desagüe, por lo que ya no se encuentra en el supuesto del artículo 62 fracción III, requiriendo así un registro de manifestación de construcción, conforme al artículo 47 del Reglamento mencionado. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México sustanciar el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano iniciado en fecha 28 de octubre de 2022, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

Por otra parte, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc sustanciar el procedimiento administrativo número AC/DGG/SVR/OVO/588/2022, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

## **2.- En materia ambiental (ruido y vibraciones).**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras ni vibraciones susceptibles de medición en el predio investigado. -----

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



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-4247-SOT-1136**

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 Avenida Parque España número 49, Colonia Condensa, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el predio objeto de investigación le aplica la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 Niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno).-----

J  
Adicionalmente, el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, de fechas 09 de agosto y 01 de septiembre de 2022 se constató un inmueble de cuatro niveles de altura, en el nivel uno se ubican cinco establecimientos mercantiles, de los cuales dos con las denominaciones "TDE, Centro Cambiario" y "Cheese Shop" se constataron trabajos de remodelación consistentes en la instalación de un mostrador y trabajos de carpintería, así como bultos de cemento y bote de pintura. Posteriormente, en fecha 02 de septiembre de 2022 se realizó otro reconocimiento de hechos, diligencia durante la cual se realizó un recorrido al interior del mismo, sin constatar actividades de construcción en los niveles dos, tres y cuatro, así como tampoco en cuatro de los cinco establecimientos mercantiles. No obstante a lo anterior, en el establecimiento denominado "Cheese Shop" se constató en su interior el retiro de acabados en un muro de tabique, al cual se le instaló una tubería de PVC, retirando tabiques del muro para el mismo, advirtiéndose las herramientas utilizadas para dichos trabajos como una cortadora eléctrica, sin exhibir al exterior lona con datos de los trabajos de obra.-----

3. Durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron actividades de obra en el inmueble investigado.-----

4. Los trabajos de obra ejecutados en los locales comerciales denominados "TDE, Centro Cambiario" y "Cheese Shop" ubicados en el inmueble investigado no contaron con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, incumpliendo con la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación y el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Por otra parte, si bien los trabajos realizados en el local denominado "TDE, Centro Cambiario" se adecuan al artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones mencionado, lo cierto es que en el establecimiento denominado "Cheese Shop" se realizaron intervenciones en un muro de mampostería, parte de la estructura del inmueble al cual se le retiraron tabiques y se instaló una instalación de desagüe, por lo que ya no se encuentra en el supuesto del artículo 62 fracción III, requiriendo así un registro de manifestación de construcción, conforme al artículo 47 del Reglamento mencionado.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-4247-SOT-1136**

- 5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México sustanciar el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano iniciado en fecha 28 de octubre de 2022, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----
- 6. Por otra parte, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc sustanciar el procedimiento administrativo número AC/DGG/SVR/OVO/588/2022, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda.
- 7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras ni vibraciones susceptibles de medición en el predio investigado.-

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 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 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.-----

JANCMWPB/JCP