



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5112-SOT-1099

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 ENE 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a 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 a la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2021-5112-SOT-1099**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de octubre de 2021, 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 desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en calle Tonalá número 176, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de octubre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, V, VII, VIII y IX 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción, como lo son el Programa Delegacional Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones ambos vigentes para la Ciudad de México.

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

1. En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción.

Al predio objeto de investigación, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de Altura, 20% mínimo de rea libre, Densidad media 1 vivienda cada 50 metros cuadrados de terreno).

Adicionalmente, es sujeto de aplicación de la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); por lo que cualquier intervención requiere de dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en calle Tonalá número 176, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se observó un inmueble preexistente de 2 niveles de altura cubierto con malla sombra en la fachada, en su interior trabajadores y materiales consistentes en varillas, bultos de cemento y tabiques rojos recocidos; se constataron trabajos de construcción, demolición y ampliación en la azotea de un nivel adicional a base de muros de tabiques rojos recocidos y columnas de concreto armado, además se realizó la



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5112-SOT-1099

construcción de un balcón en una de las ventanas del segundo nivel y la demolición del pretil en azotea que era continuo a la fachada, en su lugar se colocó una dala de cerramiento; no cuenta con letreo con información alguna de la obra. -----



Imagen 1: PAOT Reconocimiento de hechos de fecha 22 de octubre 2021. Inmueble de 2 niveles de altura cubierto con malla sombra.



Imagen 2: PAOT Reconocimiento de hechos de fecha 27 de octubre 2021. Se constataron trabajos de demolición al interior del inmueble y en fachada.

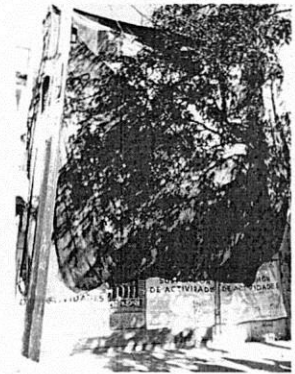


Imagen 3: PAOT Reconocimiento de hechos de fecha 02 de diciembre 2021. Se constataron trabajos de demolición en pretil de azotea, así como la ampliación de niveles adicionales y sellos de suspensión de actividades del Instituto de Verificación Administrativa

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, quienes se ostentaron como copropietarios del inmueble en cuestión, manifestaron que todos los trabajos de construcción se realizaron bajo el amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcción vigente para la Ciudad de México, y aportaron como medios probatorios, entre otros, las siguientes documentales: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial No. 0804 con fecha de expedición el 11 de septiembre de 2020. -----
- Certificado Único de Zonificación de uso de Suelo Digital con Folio No. 62296-151DEMA20D, expedido en fecha 30 de noviembre de 2020 en el cual señala que el predio de mérito le aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial por lo que cualquier intervención requiere de dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Comprobante presentado ante la Secretaria de Desarrollo urbano y Vivienda, respecto al Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción tipo A y las obras que no requieren Manifestación de Construcción, ni Licencia de Construcción Especial en predios o inmuebles localizados en área de conservación patrimonial con folio No. 16578-301DERO20 de fecha 03 de diciembre de 2020, mediante el cual **se autorizaron los trabajos consistentes en la colocación de tapial para fachada e interior del inmueble; retiro de acabados en muros y plafones; desmantelamiento de muros y plafones de tabla roca; reposición de acabados en muros y plafones; reparación y ejecución de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas; sustitución de ventanas interiores exteriores de herrería, y vidrios por cancelería de aluminio negro y vidrio de 7 mm; recisión y sustitución de la impermeabilización existente; aplicación de yeso y pintura en muros y herrería en ventanas de los interiores y exteriores.** -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, 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 **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2301/2021** de fecha **04 de octubre de 2021**, que se ingresó **registro de intervenciones**, mediante el cual autorizó los trabajos descrito en el párrafo que **antecede**, así también refirió que los trabajos de demolición no cuentan con autorización; por lo anterior y del análisis de dicha documental se desprende que los trabajos de ampliación del nivel



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5112-SOT-1099

en la azotea y la construcción de balcones constatados por personal de esta Entidad en el reconocimiento de hechos, tampoco cuentan con autorización por parte de dicha Secretaría. -----

En consecuencia de lo antes mencionado, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial). Al respecto, en atención a la solicitud realizada mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/2092/2021 de fecha 08 de diciembre de 2021, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de ese instituto, **informó que en fecha 02 de diciembre de 2021**, ejecutó procedimiento de verificación al cual recayó la imposición de medidas cautelares y de seguridad, consistente en la **colocación de sellos de suspensión de actividades** en el inmueble objeto de denuncia. -----

Dicho estado de suspensión fue constatado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 02 de diciembre de 2021, mediante el reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio de mérito, diligencia en la que se constataron sellos de suspensión de actividades colocados por la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México dentro del expediente INVEACDMX/OV/DU/368/2021 con los números de folios 1880, 1879 y 1877. -----

En razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento del expediente INVEACDMX/OV/DU/368/2021, respecto al inmueble ubicado en calle Tonalá número 176, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc y en su caso imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

En materia de construcción, esta subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, las documentales que amparen la legalidad de los trabajos de demolición y construcción que se ejecutan en el predio. Al respecto mediante oficio número AC/DGODU/0299/2021 de fecha 03 de noviembre de 2021, dicha Dirección General, informó que se realizó una búsqueda exhaustiva en la base de datos de la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción, para el predio de referencia, en la cual **únicamente se encontró la Constancia de Alineamiento y número oficial con folio número 000804/2020 con fecha de expedición en 11 de septiembre de 2021**; es decir **los trabajos de demolición y construcción que se ejecutaron en el predio investigado no cuentan con Licencia Especial de Construcción en su modalidad de demolición, ni Registro de Manifestación de Construcción.** -----

En razón lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-4482-2021 de fecha 24 de noviembre de 2021, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de dicha Alcaldía, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas y sanciones procedentes.-----

Al respecto, la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficios AC/DGG/SVR/115/2022 de fecha 11 de enero de 2022 y oficio AC/DGG/SVR/049/2022 de fecha 10 de enero de 2022, informó de la inejecución de la visita de verificación, por oposición del particular y que en fecha 09 de noviembre de 2021, mediante oficio AC/DGG/SVR/JUDVO/165 se turnó copia del informe de inejecución por oposición, orden y actas respectivas a la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la misma Alcaldía, a efecto de substanciar el procedimiento administrativos correspondiente. -----

En conclusión, los trabajos de demolición y (ampliación) no cuentan con Licencia Especial de Construcción en su modalidad de demolición, ni Registro de Manifestación de Construcción para ampliación, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de construcción en el momento procesal oportuno en el predio objeto de denuncia e imponer las medidas y sanciones procedentes; asimismo corresponde a la misma Dirección **implementar las acciones legales que conforme a derecho correspondan respecto a la inejecución por oposición de**



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5112-SOT-1099

la **Visita de Verificación Administrativa** realizada por la Subdirección de Verificación y Reglamentos; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.

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 inmueble ubicado en calle Tonalá número 176, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de Altura, 20% mínimo de rea libre, Densidad media 1 vivienda cada 50 metros cuadrados de terreno). -----

Adicionalmente, es sujeto de aplicación de la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial; por lo que cualquier intervención requiere de dictamen técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural 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 Entidad, el inmueble investigado, se observó un **inmueble preexistente de 2 niveles de altura**, en su interior trabajadores y materiales consistentes en varillas, bultos de cemento y tabiques rojos recocidos; se constataron trabajos de construcción consistentes en la demolición y ampliación en la azotea de **un nivel adicional a base de muros de tabiques rojos recocidos** y columnas de concreto armado, **la construcción de un balcón en una de las ventanas del segundo nivel y la demolición del pretil en azotea**; no cuenta con letreo con información alguna de la obra. -----
3. **Los trabajos de demolición y obra nueva (ampliación) ejecutados en el predio investigado, no contaron con Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial** emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, requisito indispensable por ubicarse en Área de Conservación Patrimonial y ser sujeto de aplicación de la Norma de Actuación número 4. -----
4. **A solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México**, ejecutó visita de verificación en el predio objeto de denuncia y como medida cautelar **impuso sellos de suspensión con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/368/2021**, razón por lo cual corresponde a dicha institución substanciar el procedimiento antes referido y en su caso imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
5. Los trabajos de demolición y ampliación **no cuentan con Licencia Especial de Construcción en su modalidad de demolición ni Registro de Manifestación de Construcción**. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar nueva visita de verificación en materia de construcción en el momento procesal oportuno, en el predio objeto de denuncia e imponer las medidas y sanciones procedentes. Así también instrumentar las acciones legales que conforme a derecho correspondan respecto a la inejecución por oposición de la **Visita de Verificación Administrativa**; enviando a 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 el



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5112-SOT-1099

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 a la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Gobierno 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

MP/RAGT/LDCM

