



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 SEP 2024**

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, VII, IX 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 fracción IV, 51 fracción I y 101 primer párrafo del Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México vigente; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2651-SOT-1080 y acumulado PAOT-2019-3423-SOT-1325, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de junio de 2019, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución "(...) *Ruidos y vibraciones generados por una construcción llevada a cabo en el local del edificio (...) Durante las 8:00 a 18:88 hrs. Los ruidos exceden los 65 decibeles permitidos y llegan hasta los 75 (...)*" derivado de los trabajos que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida Yucatán número 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de julio de 2019.

Posteriormente, con fecha 20 de agosto de 2019, otra 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución "(...) *el cual está catalogado (...) el cual desde hace 10 semanas realiza obras de RECONSTRUCCIÓN (...) pese a solo tener permiso de REMODELACIÓN (...) está RECONSTRUYENDO (...)*" derivado de los trabajos que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida Yucatán número 3,



Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de septiembre de 2019.

Es importante señalar que 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.

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en Avenida Yucatán número 3, locales 2 y 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que para efectos de la presente investigación, se tiene como domicilio denunciado el ubicado en Avenida Yucatán número 3, locales 2 y 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc.

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdos de fechas 11 de julio y 04 de septiembre, de 2019 respectivamente, admitió a trámite las denuncias presentadas respecto a presuntos incumplimientos en las materias de ambiental (ruido y vibraciones), construcción (modificación) y conservación patrimonial en el inmueble ubicado en Avenida Yucatán número 3, locales 2 y 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc.

Para la atención de las denuncias, se realizó el reconocimiento de los hechos, se impusieron acciones precautorias, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4,



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2651-SOT-1080
y acumulado PAOT-2019-3423-SOT-1325

25 fracciones I, III, III BIS, 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, así como 85 de su Reglamento.

Oficio número 2285-C/1305 de fecha 30 de septiembre de 2019, mediante el cual la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó a esta Subprocuraduría que emitió AVISO PARA EFECTUAR INTERVENCIONES MENORES Y/O COLOCACIÓN DE ANUNCIOS EN INMUEBLE CON VALOR ARTÍSTICO TRAMITE INBA-02-006 de fecha 10 de abril de 2019 con Sello y No. Folio 0797 en donde señala "(...) LOS TRABAJOS AUTORIZADOS NO DEBERÁN ALTERAR LA ARQUITECTURA ORIGINAL DEL INMUEBLE NO IMPLICA LA AUTORIZACIÓN PARA LA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS, NI COLOCACIÓN DE TOLDOS Y/O ENSERES, CONDICIONADO AL DICTAMEN TÉCNICO DE LA DPCU DE SEDUVI (...)".

Oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2637/2019, de fecha 23 de septiembre de 2019, mediante el cual la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría que emitió oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1354/2019, mediante el cual se "(...) emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a los trabajos de obra menor únicamente para los Locales 2 y 3 del inmueble mencionado, consistentes en: retiro y reparación de aplanados dañados, colocación de muro de tablaroca, loseta, luminarias y estantes, rehabilitación de barandales, puertas, ventanas y carpintería (barandales, escalera, mobiliario, puertas y ventanas), sustitución de cancelería, muebles de baño, cristales, instalación eléctrica y puerta principal, reparación de fachada, mantenimiento a instalaciones sanitaria y de gas, limpieza en general, aplicación de barniz, pintura acrílica color negro mate en herrería, color melón en interior y color similar al existente en fachada, sin afectar elementos estructurales y arquitectónicos del inmueble de referencia, de acuerdo a la memoria descriptiva presentada (...) La emisión del presente tiene vigencia de un año a partir del día siguiente de su expedición, no implica autorización de uso del suelo ni para la fijación, instalación, distribución, colocación y modificación de anuncios y no lo exime del cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México (...)".

Reconocimiento de hechos de fecha 08 de octubre de 2019: "(...) se observa un inmueble de 5 niveles de altura, la fachada del inmueble que conforman el nivel 1 y 2 cuenta con elementos arquitectónicos de estilo eclíptico como son los remates en la parte superior de cada nivel, las marquesinas en las ventanas y los balcones ubicados en el nivel 2. En este sentido en el frente colindante a avenida Yucatán se observan trabajos de instalación consistentes en la colocación de perfiles metálicos por medio de soldadura, así como



la instalación de tuberías de PVC, es importante señalar que dichas intervenciones en la fachada se realizan en la sección sureste del inmueble, esto en el nivel 1 donde se ubican 3 cortinas metálicas, asimismo se instalaron láminas de aluminio que recubren los tubos de PVC antes mencionados. Por otra parte, del lado izquierdo de dichas cortinas se localiza un acceso con arco de medio punto sobre el cual se instalaron losetas de azulejo cerrando permanentemente dicho acceso. Por último al interior del inmueble de dicho local se realizan trabajos de remodelación consistentes en el cambio de acabados de muros, pisos y plafones (...)".

Acuerdo de fecha 10 de octubre de 2019 emitido dentro del expediente citado al rubro por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción IX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones IV, VII, IX, X y XXII, y 26 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 49 fracción II, 51 fracción III y IV, 64 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracción XI, 106, 107, fracciones I y II, 108 fracciones I, II, III, V, VII y IX, 109, 110, 111 Y 114 de su Reglamento, así como el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en cuyo punto PRIMERO se ordena imponer como acción precautoria la Suspensión total de las actividades de intervención que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida Yucatán número 3, locales 2 y 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc.

Acta Circunstanciada de Imposición de Medida Precautoria (Suspensión de Actividades) de fecha 11 de octubre de 2019: *"(...) ubicados desde vía pública en la planta baja del edificio el cual cuenta con 4 niveles, se encuentran en planta baja 3 cortinas metálicas, una de ellas se encuentra abierta, observando al interior trabajos consistentes en adición de acabados, se observan materiales como pintura y grasa para las cortinas, así mismo se observan al menos 6 trabajadores al interior, es importante señalar que al exterior se observa un revestimiento de cancelería en las columnas, así mismo se observa un acceso el cual fue cerrado con material aligerado; ahora bien, en el entrepiso del primer nivel se observa el adosamiento a la fachada de una estructura ligera de cancel la cual sobresale 60 centímetros respecto a su alineamiento (...)"*

Acuerdo de fecha 03 de septiembre de 2024, emitido por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, determinando en el numeral **PRIMERO se ordena DEJAR SIN EFECTOS del estado de SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES impuesto** al inmueble ubicado en Avenida Yucatán número 3, locales 2 y 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, con fundamento en los artículos 3 fracción I de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 106 segundo párrafo y 51 fracción III de su Reglamento.



REQUERIMIENTO DE MANIFESTACIONES Y PRESENTACIÓN DE PRUEBAS

Al respecto, una persona que se ostentó en calidad de propietario del establecimiento mercantil ubicado en el sitio objeto de denuncia, mediante escritos presentados en esta Subprocuraduría con fechas 11 de noviembre y 06 de diciembre, de 2019, así como 22 de abril de 2021, respectivamente, presentó como medios probatorios, entre otros, copia simple de las siguientes documentales:

- Escrito libre de fecha 09 de agosto de 2019, con sello de recibido en la Alcaldía Cuauhtémoc con fecha 09 de agosto de 2019, dirigido a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía Cuauhtémoc, el cual contiene aviso para la realización de trabajos y obras que no requieren de manifestación de construcción al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones, el cual refiere los siguientes trabajos a realizar, cambio de loseta en pisos, cambio de instalaciones eléctricas, rehabilitación de toda la carpintería interior, rehabilitación de herrería interior y exterior en puertas, ventanas y barandales, cambio de muebles sanitarios y mantenimiento de la red sanitaria y rehabilitación de la fachada haciendo reparaciones de las cuarteaduras existentes.
- Escrito libre de fecha 11 de noviembre de 2019, con sello de recibido en la Alcaldía Cuauhtémoc con fecha 11 de noviembre de 2019, dirigido a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía Cuauhtémoc, el cual contiene aviso para la realización de trabajos y obras que no requieren de manifestación de construcción al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones, el cual refiere los siguientes trabajos a realizar, cambio de loseta en pisos, cambio de instalaciones eléctricas, rehabilitación de toda la carpintería interior, rehabilitación de herrería interior y exterior en puertas, ventanas y barandales, cambio de muebles sanitarios y mantenimiento de la red sanitaria; retiro de toldo en la fachada y rehabilitación de la fachada haciendo reparaciones de las cuarteaduras existentes.
- Dictamen emitido por el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectura CDUyA 0066. Arq. Javier Almanza Sánchez, el cual señala que con el retiro del letrero (TOLDO) y estructuras metálicas no se afectará ni a nivel estético, ni constructivo, ni estructural la fachada del inmueble, por lo que se restituirá su valor artístico, conservando su apariencia original.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2651-SOT-1080
y acumulado PAOT-2019-3423-SOT-1325

- Oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1354/2019, de fecha 03 de mayo de 2019, el cual contiene Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial para realizar trabajos de obra menor consistentes en: “(...) *retiro y reparación de aplanados dañados, colocación de muro de tablaroca, loseta, luminarios y estantes, rehabilitación de barandales, puertas, ventanas y carpintería (barandales, escalera, mobiliario, puertas y ventanas), sustitución de cancelería, muebles de baño, cristales, instalación eléctrica y puerta principal, reparación de fachada, mantenimiento a instalaciones sanitaria y de gas, limpieza en general, aplicación de barniz, pintura acrílica color negro mate en herrería, color melón en interior y color similar al existente el fachada (...)*”, y el cual indica expresamente lo siguiente: “(...) *La emisión del presente (...) no implica autorización de uso del suelo ni para la fijación, instalación, distribución, colocación y modificación de anuncios (...)*”.
- Oficios con número de folio 0797 y 0736 y sello del Instituto Nacional de Bellas Artes de fechas 10 y 03 de abril de 2019, respectivamente, a través de los cuales se autorizan trabajos menores de mantenimiento en general consistentes en pintura en exteriores e interiores, reposición de aplanados exteriores e interiores, limpieza de fachadas incluyendo elementos de cantera, tabique o algún material pétreo, albañilería superficial en general, reposición de cancelerías en puertas y ventanas en exteriores e interiores, reposición de pisos originales, reposición total de materiales utilizados en acabados, inclusive mejorando la calidad de los mismos, arreglo y reposición de instalaciones hidráulica, sanitaria, aire acondicionado y otras especiales, sin alteraciones que afecten la estructura o el diseño de fachadas exteriores e interiores existentes.

REQUERIMIENTOS A LAS AUTORIDADES

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos investigados en el inmueble ubicado en Avenida Yucatán número 3, locales 2 y 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc lo siguiente:

A la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (oficio PAOT-05-300/300-7612-2019, de fecha 11 de septiembre de 2019), informar si emitió dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para realizar obra menor en el inmueble. Al respecto, en fecha 26 de septiembre de 2019, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de dicha Secretaría, mediante oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2637/2019, de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2651-SOT-1080
y acumulado PAOT-2019-3423-SOT-1325

fecha 23 de septiembre de 2019, informó que cuenta con el dictamen técnico favorable con número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1354/2019 de fecha 03 de mayo de 2019, del cual se desprende lo siguiente: “(...) emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar los trabajos de obra menor únicamente para los locales 2 y 3 del inmueble mencionado, consistentes en: retiro y reparación de aplanados dañados, colocación de muro de tablaroca, loseta, luminarias y estantes, rehabilitación de barandales, puertas, ventanas y carpintería (barandales, escalera, mobiliario, puertas y ventanas), sustitución de cancelería, muebles de baño, cristales, instalación eléctrica y puerta principal, reparación de fachada, mantenimiento a instalaciones sanitaria y de gas, limpieza en general, aplicación de barniz, pintura acrílica color negro mate en herrería, color melón en interior y color similar al existente en fachada (...); además la emisión de dicho documento no implica autorización de uso de suelo ni para la fijación, instalación, distribución, colocación y modificación de anuncios y no lo exime del cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y de las demás disposiciones normativas y reglamentarias que para el caso apliquen.

A la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.- (oficio PAOT-05-300/300-7563-2019, de fecha 10 de septiembre de 2019) informar si emitió Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico en el inmueble. Al respecto, mediante oficio número 2285-C/1305 de fecha 30 de septiembre de 2019, esa Dirección informó que cuenta con el Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico trámite INBA-02-006 de fecha 10 de abril de 2019, sello y número de folio 0797, en donde señala a la letra lo siguiente: “(...) LOS TRABAJOS AUTORIZADOS NO DEBERÁN ALTERAR LA ARQUITECTURA ORIGINAL DEL INMUEBLE NO IMPLICA AUTORIZACIÓN PARA LA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS, NI COLOCACIÓN DE TOLDOS Y/O ENSERES. CONDICIONADO AL DICTAMEN TÉCNICO DE LA DPCU DE SEDUVI (...).

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc.- (oficio PAOT-05-300/300-9797-2019, de fecha 11 de diciembre de 2019), se solicitó informar si cuenta con escrito ingresado ante esa Dirección en fecha 11 de noviembre de 2019, al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México para el inmueble ubicado en Avenida Yucatán número 3 locales 2 y 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc. Al respecto, dicha Dirección informó mediante oficio DGODU/0051/2020, de fecha 09 de enero de 2020, que cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren de manifestación de construcción licencia de construcción especial, folio 4346/2019, de fecha 11 de noviembre de 2019.



ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias ambiental (ruido y vibraciones), construcción (modificación) y conservación patrimonial como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México aplicable al momento de presentación de la denuncia así como la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.

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

1. En materia de construcción (modificación) y conservación patrimonial.

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010, establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo sólo en áreas específicas con condiciones particulares.

Así mismo, en su artículo 33 fracciones II y III, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al inmueble ubicado en Avenida Yucatán número 3, locales 2 y 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/15m/22.5/A (Habitacional, 15 metros de altura máxima, 22.5% mínimo de área libre, 1 vivienda cada 90 m² de terreno) y HM/24m/22.5/A (Habitacional Mixto, 24



metros de altura máxima, 22.5% mínimo de área libre, 1 vivienda cada 90 m² de terreno), adicionalmente se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial, es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y es colindante con el inmueble ubicado en Calle Yucatán número 7 incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que previo cualquier intervención requiere de dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda así como de Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble en el cual se realizaron trabajos de construcción consistentes en la adición de acabados, se observaron materiales como pintura y grasa para las cortinas, así mismo se observan al menos 6 trabajadores al interior, es importante señalar que al exterior se observa un revestimiento de cancelería en las columnas, así mismo se observa un acceso el cual fue cerrado con material aligerado; ahora bien, en el entrepiso del primer nivel se observa el adosamiento a la fachada de una estructura ligera de cancel la cual sobresale 60 centímetros respecto a su alineamiento.

Cabe mencionar que los bienes inmuebles afectos al Patrimonio Urbanístico Arquitectónico y Artístico representan un elemento importante dentro del paisaje urbanístico de la ciudad, aunado a que al estar ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México, las distintas autoridades en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de velar por el derecho a la protección y conservación del patrimonio cultural, por lo que las actividades de intervención (modificación) realizadas en el inmueble objeto de denuncia, violenta directamente el marco jurídico aplicable en materias de desarrollo urbano y construcción.

Así mismo, el artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar 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.

Adicionalmente, el artículo 28 del Reglamento en cita prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas de monumentos a los que se refiere la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico de la



Ciudad de México o en aquellas que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en los ámbitos de su competencia.

Dicho lo anterior, y toda vez que previo a la realización de obras e instalaciones de cualquier naturaleza en zonas que formen parte del patrimonio cultural urbano se debe contar con los permisos y autorizaciones correspondiente, aunado a que durante los reconocimientos de los hechos se constataron trabajos de obra menor sin contar con visto bueno correspondiente por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura ni dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción IX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones IV, VII, IX, X y XXII, y 26 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 49 fracción II, 51 fracción III y IV, 64 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracción XI, 106, 107, fracciones I y II, 108 fracciones I, II, III, V, VII y IX, 109, 110, 111 Y 114 de su Reglamento, así como el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, emitió Acuerdo en fecha 10 de octubre de 2019 dentro del expediente citado al rubro, en cuyo punto PRIMERO se ordena imponer como acción precautoria la Suspensión Total de las actividades de intervención que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida Yucatán número 3 locales 2 y 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue ejecutada en fecha 11 de octubre de 2019.

En este mismo sentido, esta Entidad, impuso el estado de Suspensión como medida precautoria, con la finalidad de mantener la imagen urbana de las zonas con valor patrimonial y la recuperación de las características originales del inmueble catalogado (de valor artístico), la cual está encaminada a evitar daños irreparables de los inmuebles catalogados.

Por lo anterior, mediante escritos recibidos en esta Entidad de fechas 11 de noviembre y 06 de diciembre, de 2019, así como 22 de abril de 2021, respectivamente, quien se ostentó como propietario del establecimiento mercantil denominado "ORINOCO" presentó como medios probatorios, entre otros, copia simple de las siguientes documentales:



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2651-SOT-1080
y acumulado PAOT-2019-3423-SOT-1325

- Escrito libre de fecha 09 de agosto de 2019, con sello de recibido en la Alcaldía Cuauhtémoc con fecha 09 de agosto de 2019, dirigido a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía Cuauhtémoc, el cual contiene aviso para la realización de trabajos y obras que no requieren de manifestación de construcción al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones, el cual refiere los siguientes trabajos a realizar, cambio de loseta en pisos, cambio de instalaciones eléctricas, rehabilitación de toda la carpintería interior, rehabilitación de herrería interior y exterior en puertas, ventanas y barandales, cambio de muebles sanitarios y mantenimiento de la red sanitaria y rehabilitación de la fachada haciendo reparaciones de las cuarteaduras existentes.
- Escrito libre de fecha 11 de noviembre de 2019, con sello de recibido en la Alcaldía Cuauhtémoc con fecha 11 de noviembre de 2019, dirigido a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía Cuauhtémoc, el cual contiene aviso para la realización de trabajos y obras que no requieren de manifestación de construcción al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones, el cual refiere los siguientes trabajos a realizar, cambio de loseta en pisos, cambio de instalaciones eléctricas, rehabilitación de toda la carpintería interior, rehabilitación de herrería interior y exterior en puertas, ventanas y barandales, cambio de muebles sanitarios y mantenimiento de la red sanitaria; retiro de toldo en la fachada y rehabilitación de la fachada haciendo reparaciones de las cuarteaduras existentes.
- Dictamen emitido por el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectura CDUyA 0066. Arq. Javier Almanza Sánchez, el cual señala que con el retiro del letrero (TOLDO) y estructuras metálicas no se afectará ni a nivel estético, ni constructivo, ni estructural la fachada del inmueble, por lo que se restituirá su valor artístico, conservando su apariencia original.
- Oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1354/2019, de fecha 03 de mayo de 2019, el cual contiene Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial para realizar trabajos de obra menor consistentes en: “(...) retiro y reparación de aplanados dañados, colocación de muro de tablaroca, loseta, luminarias y estantes, rehabilitación de barandales, puertas, ventanas y carpintería (barandales, escalera, mobiliario, puertas y ventanas), sustitución de cancelería, muebles de baño, cristales, instalación eléctrica y puerta principal, reparación de fachada, mantenimiento a instalaciones sanitaria y de gas, limpieza en general, aplicación de barniz, pintura acrílica color negro mate en herrería, color melón en interior y color similar al existente el fachada (...)", y el cual



indica expresamente lo siguiente: "(...) *La emisión del presente (...) no implica autorización de uso del suelo ni para la fijación, instalación, distribución, colocación y modificación de anuncios (...)*".

- Oficios con número de folio 0797 y 0736 y sello del Instituto Nacional de Bellas Artes de fechas 10 y 03 de abril de 2019, respectivamente, a través de los cuales se autorizan trabajos menores de mantenimiento en general consistentes en pintura en exteriores e interiores, reposición de aplanados exteriores e interiores, limpieza de fachadas incluyendo elementos de cantera, tabique o algún material pétreo, albañilería superficial en general, reposición de cancelerías en puertas y ventanas en exteriores e interiores, reposición de pisos originales, reposición total de materiales utilizados en acabados, inclusive mejorando la calidad de los mismos, arreglo y reposición de instalaciones hidráulica, sanitaria, aire acondicionado y otras especiales, sin alteraciones que afecten la estructura o el diseño de fachadas exteriores e interiores existentes.

No obstante, con los documentos aportados por la persona interesada, no se acredita la realización de las intervenciones realizadas en el inmueble de valor artístico, consistentes en el revestimiento de cancelería en las columnas, la cancelación de un acceso peatonal con material aligerado ni el adosamiento a la fachada de una estructura ligera de cancel la cual sobresale 60 centímetros respecto a su alineamiento. ---

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó mediante oficio DGODU/0051/2020, de fecha 09 de enero de 2020, que cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren de manifestación de construcción licencia de construcción especial, folio 4346/2019, de fecha 11 de noviembre de 2019. ---

Por lo anterior, a solicitud de esta Procuraduría, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante oficio número INVEACDMX/CVA/309/2019, informó que ejecutó visita de verificación administrativa en la implemento como medida cautelar y de seguridad, la suspensión temporal de actividades en el inmueble, el cual se encuentra en sustanciación. ---

Cabe señalar que durante un posterior reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar que a través de las cortinas metálicas del inmueble se puede observar que se desprendió el sello de suspensión de actividades impuesto por el Instituto de Verificación



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2651-SOT-1080
y acumulado PAOT-2019-3423-SOT-1325

Administrativa; por lo que se solicitó a dicho Instituto informar si ordenó el levantamiento del estado de suspensión de actividades y en caso de no haberlo ordenado, realizar la reposición de sellos; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Subdirección de Calificación de Infracciones en la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio número AC/DGJySL/SCI-JCRAG/3491/2021, informó que en fecha 05 de diciembre de 2019, emitió acuerdo de suspensión de actividades para el domicilio denunciado, toda vez que de lo asentado en el acta de visita de verificación administrativa se asentó que no exhibió documental alguna que ampare la legalidad de los trabajos que se realizan en el inmueble; posteriormente emitió Resolución Administrativa en la que se determinó la inexistencia de irregularidades administrativas a sancionar, lo anterior derivado de la sustanciación del procedimiento administrativo correspondiente, por lo que se ordenó el levantamiento del estado de suspensión de actividades, ejecutado en fecha 02 de marzo de 2021. -----

Ahora bien, durante diversos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que la medida precautoria impuesta fue quebrantada y se ejecutaron intervenciones consistentes en el retiro del revestimiento de cancelería en las columnas y el adosamiento a la fachada de la estructura ligera de cancel la cual sobresalía 60 centímetros respecto a su alineamiento, además fue repuesto el acceso el cual había sido cerrado con material aligerado. -----

De lo anterior, se advierte que la medida impuesta dejó de cumplir con su finalidad ya que se materializó la consumación de las violaciones al ordenamiento territorial, toda vez que el particular ejecutó intervenciones para el retiro de las estructuras y demás elementos instalados que modificaron la fachada del inmueble y reinstaló la puerta de herrería preexistente en el arco de medio punto, por lo que los hechos que motivaron su imposición dejaron de existir. -----

Por lo anterior, con fundamento en los artículos 3 fracción I de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 106 segundo párrafo y 51 fracción III de su Reglamento, se ordenó **DEJAR SIN EFECTOS** el estado de **SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES** impuesto por esta Subprocuraduría en el inmueble ubicado en Avenida Yucatán número 3, locales 2 y 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc. -----



Por último, es importante señalar que durante los reconocimientos de hechos no se constataron actividades de obra ni intervenciones en el inmueble, se constató un inmueble de 5 niveles, el cual la planta baja está destinada a uso comercial, donde se encuentra en funcionamiento un establecimiento con giro de restaurante con la denominación "ORINOCO" sin constatar ningún tipo de trabajos constructivos, lona con datos relacionados a algún permiso de obra y sin contar con sellos de suspensión de actividades impuestos por esta Procuraduría.

En conclusión, en el domicilio denunciado se realizaron actividades de obra menores, las cuales si bien se adecuan dentro del supuesto establecido en el artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, las mismas se ejecutaron sin contar con dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, contraviniendo lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México; lo que derivó en la imposición de la acción precautoria consistente en la suspensión de actividades por parte de esta Subprocuraduría, sin embargo, dicha medida impuesta dejó de cumplir con su finalidad ya que se materializó la consumación de las violaciones al ordenamiento territorial, toda vez que el particular ejecutó intervenciones para el retiro de las estructuras y demás elementos instalados que modificaron la fachada del inmueble y reinstaló la puerta de herrería preexistente en el arco de medio punto, por lo que los hechos que motivaron su imposición dejaron de existir, por lo que mediante Acuerdo de fecha 03 de septiembre de 2024, esta Subprocuraduría ordenó dejar sin efectos el estado de suspensión de actividades impuesto.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar si ordenó el levantamiento del estado de suspensión de actividades en el inmueble denunciado, así como informar el estado procesal que guarda dicho procedimiento y en caso de haber emitido resolución administrativa proporcionar copia de la misma.

2. En materia ambiental (ruido y vibraciones).

El artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, aplicable al momento de presentación de la denuncia, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido y vibraciones que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. Así mismo, el referido artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen



cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido.

Adicionalmente, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 65 dB (A), de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A) y para el punto de denuncia de 60dB(A) para el horario de las 20:00 horas a las 06:00 horas.

Durante un reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se constataron emisiones sonoras generadas por el funcionamiento de esmeriles, cortadoras, así como martilleos y el funcionamiento de demás equipo de construcción.

En razón de lo anterior, se procedió a llevar a cabo estudio de Emisiones Sonoras, conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 en el cual se determinó que el ruido generado por las actividades de construcción que se realizan en el predio investigado, constituyen una "fuente emisora" que en las condiciones de operación encontradas durante la medición acústica no exceden el límite máximo permisible de 63 dB (A) en el punto de denuncia para el horario de 06:00 a 20:00 horas.

Durante un posterior reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron emisiones sonoras relacionadas al funcionamiento de taladros así como voces de trabajadores.

Por lo que se procedió a llevar a cabo un segundo estudio de Emisiones Sonoras, conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 en el cual se determinó que el ruido generado por las actividades de construcción que se realizan en el predio investigado, constituyen una "fuente emisora" que en las condiciones de operación encontradas durante la medición acústica exceden el límite máximo permisible de 63 dB (A) en el punto de denuncia para el horario de 06:00 a 20:00 horas.

Por lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o encargado del establecimiento mercantil, a efecto de exhortarlo para que mediante el cumplimiento voluntario de las disposiciones aplicables en materia de ruido, realizará las adecuaciones pertinentes al establecimiento, así como respetar los máximos permisibles de emisiones sonoras. Al respecto, mediante oficio recibido en



esta Procuraduría el 15 de agosto de 2019, quien se ostentó como propietario del establecimiento mercantil, informó que está tomando medidas necesarias para que el ruido que se genera sea mitigado y no afecte a terceros, por lo que redujo el horario de operación hasta antes de las 6:00 pm.

Cabe señalar que durante posteriores reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras relacionadas con actividades de construcción y tampoco se constataron actividades constructivas.

En conclusión, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron emisiones sonoras relacionadas con las actividades constructivas denunciadas, las cuales en un primer momento no excedieron los límites máximos permitidos por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 y en un segundo momento excedieron; sin embargo, durante posteriores reconocimientos de hechos ya no se constataron emisiones sonoras ni actividades constructivas.

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. De conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al inmueble ubicado en Avenida Yucatán número 3, locales 2 y 3, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/15m/22.5/A (Habitacional, 15 metros de altura máxima, 22.5% mínimo de área libre, 1 vivienda cada 90 m² de terreno) y HM/24m/22.5/A (Habitacional Mixto, 24 metros de altura máxima, 22.5% mínimo de área libre, 1 vivienda cada 90 m² de terreno), adicionalmente se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial, es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y es colindante con el inmueble ubicado en Calle Yucatán número 7 incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que previo cualquier intervención requiere de dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda así como de Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble en el cual en los locales 2 y 3 se realizaron trabajos de construcción consistentes en la adición de acabados, se observaron materiales como pintura y grasa para las cortinas, así mismo se observan al menos 6 trabajadores al interior, es importante señalar que al exterior se observa un revestimiento de cancelería en las columnas, así mismo se observa un acceso el cual fue cerrado con material aligerado; ahora bien, en el entrepiso del primer nivel se observa el adosamiento a la fachada de una estructura ligera de cancel la cual sobresale 60 centímetros respecto a su alineamiento.
3. Los trabajos de obra ejecutados en el inmueble aviso de realización de obras al amparo del artículo 62 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin embargo se ejecutaron sin contar con autorización y/o visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura ni de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
4. Relacionado a lo señalado en el párrafo anterior, esta Subprocuraduría, en fecha 10 de octubre de 2019, mediante Acuerdo **ordenó imponer como acción precautoria la Suspensión de las actividades** en el inmueble de mérito, diligencia que fue ejecutada en fecha 11 del mismo mes y año.
5. Mediante escritos recibidos en esta Entidad de fechas 11 de noviembre y 06 de diciembre, de 2019, así como 22 de abril de 2021, la persona interesada informó haber obtenido las autorizaciones correspondientes por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura así como de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, sin embargo, con los documentos aportados por la persona interesada, no se acredita la realización de las intervenciones realizadas en el inmueble de valor artístico, consistentes en el revestimiento de cancelería en las columnas, la cancelación de un acceso peatonal con material aligerado ni el adosamiento a la fachada de una estructura ligera de cancel la cual sobresale 60 centímetros respecto a su alineamiento.
6. En el domicilio denunciado se realizaron actividades de obra menores, las cuales si bien se adecuan dentro del supuesto establecido en el artículo 62 fracción II del Reglamento de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2651-SOT-1080
y acumulado PAOT-2019-3423-SOT-1325

Construcciones para la Ciudad de México, las mismas se ejecutaron sin contar con dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, contraviniendo lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México; lo que derivó en la imposición de la acción precautoria consistente en la suspensión de actividades por parte de esta Subprocuraduría, sin embargo, dicha medida impuesta dejó de cumplir con su finalidad ya que se materializó la consumación de las violaciones al ordenamiento territorial, toda vez que el particular ejecutó intervenciones para el retiro de las estructuras y demás elementos instalados que modificaron la fachada del inmueble y reinstaló la puerta de herrería preexistente en el arco de medio punto, por lo que los hechos que motivaron su imposición dejaron de existir, por lo que mediante Acuerdo de fecha 03 de septiembre de 2024, esta Subprocuraduría ordenó dejar sin efectos el estado de suspensión de actividades impuesto.

7. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar si ordenó el levantamiento del estado de suspensión de actividades en el inmueble denunciado, así como informar el estado procesal que guarda dicho procedimiento y en caso de haber emitido resolución administrativa proporcionar copia de la misma.
8. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron emisiones sonoras relacionadas con las actividades constructivas denunciadas, las cuales en un primer momento no excedieron los límites máximos permitidos por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 y en un segundo momento excedieron; sin embargo, durante posteriores reconocimientos de hechos ya no se constataron emisiones sonoras ni actividades constructivas.

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:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2651-SOT-1080
y acumulado PAOT-2019-3423-SOT-1325

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 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.

JANC/WPB/PRVE