



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-1371-SOT-285  
y acumulado PAOT-2021-1429-SOT-300**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 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 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 3, 4, 51 fracciones I y II y, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-1371-SOT-285 y acumulado PAOT-2021-1429-SOT-300, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 25 de marzo de 2021 esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico una denuncia a través del cual 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) por las actividades realizadas en el predio ubicado en Calle Alabama número 31, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de mayo de 2021.

Con fecha 29 de marzo de 2021 esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico una denuncia a través del cual, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y derribo de arbolado) por las actividades realizadas en el predio ubicado en Calle Alabama número 31, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de mayo de 2021.

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron visitas de reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, se impusieron acciones precautorias y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, III Bis, IV, IV Bis y VIII 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 y 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 19 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 antes las dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por Causas 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



**Expediente: PAOT-2021-1371-SOT-285  
y acumulado PAOT-2021-1429-SOT-300**

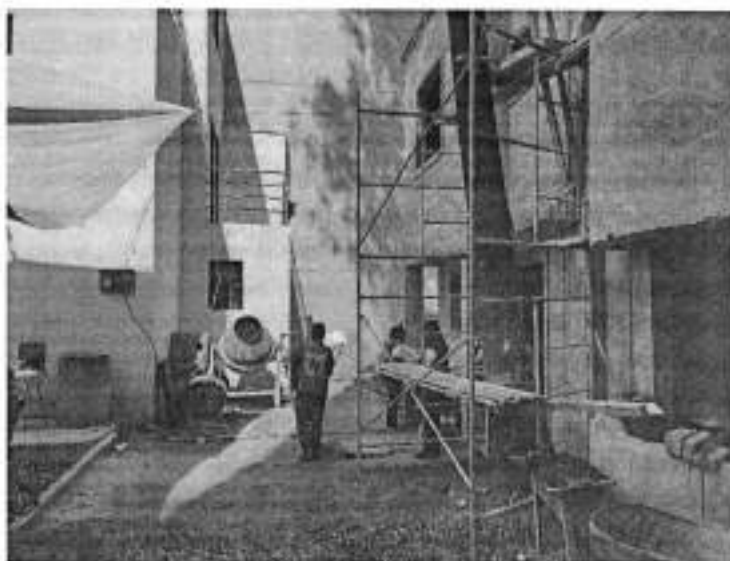
procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

## DE LA MEDIDA PRECAUTORIA

**Reconocimiento de hechos de fecha 30 de abril de 2021**, en la cual, se hace constar que "(...) Se observa un inmueble (...) donde se realizó el desmantelamiento de ventanas y puerta, al momento se realiza el repellido de exteriores, sin observar letrero con datos de la Manifestación de Construcción (...)".-----

**Acuerdo de fecha 03 de mayo de 2021, emitido por esta Subprocuraduría** dentro del expediente citado al rubro, 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 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 demolición y/o construcción y/o de intervención** que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Alabama número 31, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez. -----

**Acta circunstanciada de Imposición de Medida Precautoria (Suspensión de Actividades) de fecha 03 de mayo de 2021**, en la que se hace constar que "(...) se permite el acceso al inmueble y se observa un inmueble de 2 niveles de altura, donde se han llevado a cabo la habilitación de columnas de concreto armado y de trabes metálicas en ambos niveles, se llevó a cabo el desmantelamiento de herrería y (...) la renovación de instalaciones eléctricas (...) nos trasladamos a la parte posterior del predio constatando (...) una revolvedora de concreto, bultos de cemento, cimbra apilada y un montículo de cascajo (...) en el segundo nivel se llevó a cabo la habilitación de columnas de acero, la habilitación de instalación hidrosanitaria y la aplicación de acabados (...) personal comisionado procede a colocar sellos de suspensión con folios: 218, 219, 220, 221 y 222 (...)", como se puede observar en las siguientes imágenes: -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-1371-SOT-285  
y acumulado PAOT-2021-1429-SOT-300



Fuente PAOT: medida precautoria de fecha 03 de mayo de 2021

Acuerdo de fecha 16 de agosto de 2021, emitido por esta Subprocuraduría, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción VI BIS segundo párrafo, IX, XXIII, 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 Ciudad de México, 49 fracción II y III, 51 fracción III, IV, VI, XXII, XXV, 64 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracción IV, XI, 106, 107 fracciones I y II, 108 fracciones I, II, III, V, VII y IX, 109, 110 y 111 y 114 de su Reglamento, así como el artículo 52, 106 y 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, determinando en el numeral **PRIMERO** se realice **LA REPOSICIÓN DE SELLOS DE SUSPENSIÓN** impuestos al inmueble ubicado en Calle Alabama número 31, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez. -----





**Expediente: PAOT-2021-1371-SOT-285  
y acumulado PAOT-2021-1429-SOT-300**

**Acta circunstanciada de Reposición de Medida Precautoria (Suspensión de Actividades) de fecha 18 de agosto de 2021,** en la que se hace constar que "(...) se observa un inmueble de 2 niveles de altura con fachada totalmente habilitada, en el primer nivel existe una ventana con (...) herrería, y cancelería en todos sus vanos (...) piso de adoquín en su exterior (...) en la parte posterior del inmueble, se observan trabajos de cancelería concluidos, la fachada recientemente pintada, luminarias nuevas. El patio cuenta con residuos sólidos de la construcción como restos de cimbra, tablaroca, y madera, costales con cascajo, así como material de construcción (...) tejas, costales de yeso, cajas de recubrimiento cerámico, malla electrosoldada y malla ciclónica (...) Al interior del inmueble se observa en planta baja pintura reciente, piso, cubetas de pintura, un andamio (...) los trabajos están en etapa de acabados, en la parte superior se observa (...) trabajos de reciente pintura, cambio en apagadores de luz, en el baño se observa mosaico reciente (...) instalaciones eléctricas recientes y habilitadas (...) también está la colocación reciente de un barandal de herrería (...)". -----

**Acta circunstanciada de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 02 de septiembre de 2022,** en la cual, se hace constar, que "(...) no se observan sellos ni restos de sellos impuestos por esta Entidad (...)". -----

**Acuerdo de fecha 05 de septiembre de 2022, emitido por esta Subprocuraduría,** con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción VI BIS segundo párrafo, IX, XXIII, 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 Ciudad de México, 49 fracción II y III, 51 fracción III, IV, VI, XXII, XXV, 64 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracción IV, XI, 106, 107 fracciones I y II, 108 fracciones I, II, III, V, VII y IX, 109, 110 y 111 y 114 de su Reglamento, así como el artículo 52, 106 y 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, determinando en el numeral **PRIMERO se realice la REPOSICIÓN DEL ESTADO DE SUSPENSIÓN TOTAL TEMPORAL,** al inmueble ubicado en Calle Alabama número 31, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez. -----

**Acta circunstanciada de Reposición de Medida Precautoria (Suspensión de Actividades) de fecha 05 de septiembre de 2022,** asentando lo siguiente "(...) predio delimitado por una verja de herrería, con características de preexistencia, intervenida con una malla ciclónica y un portón de herrería con cristalería. Al interior del predio, se observa un inmueble (...) de 2 niveles de altura totalmente terminado y habitado, sin que (...) se constaten actividades de construcción ni se observen materiales, herramienta o trabajadores de la construcción. El inmueble (...) cuenta con características de reciente remodelación (...)". -----

**Acuerdo de fecha 03 de octubre de 2022, emitido por esta Subprocuraduría,** con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción VI BIS segundo párrafo, IX, XXIII, 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 Ciudad de México, 49 fracción II y III, 51 fracción III, IV, VI, XXII, XXV, 64 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracción IV, XI, 106, 107 fracciones I y II, 108 fracciones I, II, III, V, VII y IX, 109, 110 y 111, 61 y 114 de su Reglamento, así como el artículo 52, 73, 106 y 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, determinando en el numeral **PRIMERO se realice el levantamiento provisional de los sellos de SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES impuestos por esta Entidad,** lo anterior, única y exclusivamente a efecto de que el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, lleve a cabo las acciones de verificación administrativa en materia de conservación patrimonial y una vez concluida la diligencia, esta Subprocuraduría procederá a **reponer los sellos de SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES,** en el inmueble ubicado en Calle Alabama número 31, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez. -----



**Expediente: PAOT-2021-1371-SOT-285  
y acumulado PAOT-2021-1429-SOT-300**

**Acta circunstanciada de Levantamiento Provisional de Medida Precautoria (Suspensión de Actividades) de fecha 03 de octubre de 2022**, para lo cual, se procede a lo siguiente *"(...) reja de herrería con (...) malla ciclónica mismo que tiene 5 sellos de suspensión de actividades impuestos por esta Entidad (...) inmueble (...) de 2 niveles de altura totalmente terminado y habitado (...) sin trabajos de construcción (...) se procede a realizar el levantamiento de sellos de suspensión para que personal del INVEA realice las actuaciones pertinentes conforme a sus facultades (...)".* -----

**Acta circunstanciada de Reposición de Medida Precautoria (Suspensión de Actividades) de fecha 05 de octubre de 2022**, para lo cual, personal adscrito a esta Subprocuraduría procede a colocar sellos de Suspensión de Actividades con folios *"(...) 0250, 0251, 0252, 0253, 0254 y 0255 (...)".* -----

**Acuerdo de fecha 27 de agosto de 2024, emitido por esta Subprocuraduría**, con fundamento en los 3 fracción I, 5 fracción VI BIS segundo párrafo, IX, XXIII, 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, III, 51 fracción III, IV, VI, XXII, XXV, 64 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracción IV, 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 52, 73, 106, 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, determinando en el numeral PRIMERO, que toda vez que **la medida precautoria impuesta por esta Entidad ha perdido su eficacia en cuanto a sus efectos preventivos**, ha lugar a acordar el levantamiento definitivo de los sellos de **SUSPENSIÓN DE LAS ACTIVIDADES** impuestos por esta Subprocuraduría en el inmueble ubicado en Calle Alabama número 31, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez. -----

## REQUERIMIENTO DE MANIFESTACIONES Y PRESENTACIÓN DE PRUEBAS

Al respecto, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de investigación, mediante escritos recibidos en esta Subprocuraduría en fechas 10 de mayo y 2 de junio de 2021, manifestó lo siguiente *"(...) Si bien es cierto se están realizando trabajos menores y (...) no se cuenta con los documentos que amparen su legalidad, también lo es, que se están llevando a cabo en razón de que durante muchos años el inmueble de mi propiedad estuvo desocupado sin mantenimiento alguno, lo cual conlleva a un gran deterioro del mismo, sin contar que ya estaba siendo ocupado por gente en situación de calle, motivo por el cual su Servidora, tuvo a bien hacer las remodelaciones necesarias para hacer de este inmueble mi hogar, y con ello evitar el despojo del mismo. Pidiendo se tome en cuenta que, por la situación que atraviesa el País y al encontrarse cerradas las Autoridades correspondientes para brindar los permisos; se me conceda alguna prórroga para presentar los mismos y no se vea afectada mi propiedad (...)".* -----

## REQUERIMIENTOS A LAS AUTORIDADES

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos investigados en el predio ubicado en Calle Alabama número 31, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez lo siguiente: -----

A la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, (oficio PAOT-05-300/300-853-2021 de fecha 26 de julio de 2021).- informar si la edificación ubicada en el predio de mérito, se encuentra catalogada, colinda o cuenta con alguna protección por parte de ese Instituto, y si emitió Visto Bueno o Autorización para llevar a cabo actividades de construcción, de ser el caso, informe las características de los trabajos y proporcione copia de las documentales que lo sustenten. Al



**Expediente: PAOT-2021-1371-SOT-285  
y acumulado PAOT-2021-1429-SOT-300**

respecto, mediante oficio 1343-C/1267 de fecha 27 de julio de 2021, esa Dirección informó que el inmueble ubicado en Calle Alabama número 31, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, está incluido en la Relación de ese Instituto de inmuebles de Valor Artístico, por lo que cualquier intervención física deberá contar con el Visto Bueno de esa Dirección; asimismo, informó no contar con antecedentes recientes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas de cualquier tipo para el inmueble en mención. -----

A la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, (oficio PAOT-05-300/300-854-2021 de fecha 26 de julio de 2021).- informar si el predio objeto de denuncia cuenta con documentales que amparen la legalidad de los trabajos de obra ejecutados, y en caso contrario, solicite a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía instrumentar visita de verificación en materia de construcción. En este sentido, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2021/1032 de fecha 13 de agosto de 2021, esa Dirección General informó no contar con antecedentes en materia de construcción para el predio de mérito, por lo que mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2021/1037 solicitó a la Coordinación de Verificación de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, instrumentar visita de verificación. - -----

A la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, (oficios PAOT-05-300/300-855-2021 y PAOT-05-300/300-8030-2022, de fechas 26 de julio de 2021 y 05 de septiembre de 2022, respectivamente).- informar si recibió solicitud, emitió autorización, dictamen y la restitución correspondiente en materia ambiental para llevar a cabo el derribo de arbolado por las actividades de construcción realizadas en el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante oficios DGODSU/DESU/348/2022 y DGODSU/DESU/442/2022, de fechas 07 de septiembre y 07 de noviembre de 2022, esa Dirección, informó no contar con solicitud ni autorización para el derribo de arbolado en el predio de mérito. -----

A la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, (oficio PAOT-05-300/300-857-2021 de fecha 26 de julio de 2021).- informar si recibió solicitud, emitió autorización, dictamen y la restitución correspondiente en materia ambiental para llevar a cabo el derribo de arbolado por las actividades de construcción realizadas en el predio objeto de denuncia. En razón de lo anterior, mediante oficio DGEIRA/DEIAR/961/2021 de fecha 17 de agosto de 2021, informó no contar con registro alguno en materia de impacto ambiental, por lo que, los trabajos de afectación de individuos arbóreos no cuentan con la autorización respectiva para su realización en el predio de mérito. -----

A la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, (oficios PAOT-05-300/300-856-2021 y PAOT-05-300/300-8034-2022, de fechas 26 de julio de 2021 y 05 de septiembre de 2022, respectivamente).- realizar las acciones de inspección en materia de impacto ambiental por el derribo de arbolado derivado de las actividades de construcción realizadas en el predio objeto de denuncia. No se cuenta con respuesta a dichas solicitudes. - -----

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-05-300/300-8033-2022 de fecha 05 de septiembre de 2022).- informar si el inmueble de mérito se encuentra catalogado, colinda o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección e informar si emitió Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para llevar a cabo actividades de construcción, de ser el caso, informe las características de los trabajos y proporcione copia de las documentales que lo sustenten. En virtud de lo anterior, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2543/2022 de fecha 07 de septiembre de 2022, esa Dirección informó que el





**Expediente: PAOT-2021-1371-SOT-285  
y acumulado PAOT-2021-1429-SOT-300**

inmueble de mérito se encuentra fuera de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial; sin embargo, está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, e informó contar con oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0926/2021 de fecha 16 de junio de 2021, respecto al Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para "(...) **realizar los trabajos de reparación y mantenimiento en general del inmueble aludido, consistentes en: aplanados, instalación de pisos de loseta, azulejo y muebles sanitarios, así como, las instalaciones eléctrica, hidráulica y sanitaria, lo anterior sin afectar elementos estructurales ni modificar el diseño arquitectónico original (...)**". -----

A la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, (oficio PAOT-05-300/300-8032-2022 de fecha 05 de septiembre de 2022).- informar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de esa Alcaldía mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2021/1037; así como, las medidas de seguridad y sanciones impuestas, y de ser el caso remita la resolución administrativa correspondiente. Adicionalmente, se refirió a dicha Dirección sobre la posibilidad de realizar el levantamiento provisional de la medida cautelar impuesta por esta Entidad, a efecto de que este en posibilidades de realizar las acciones de verificación correspondiente, para lo cual se le solicitó comunicarse con persona de esta Subprocuraduría con la finalidad de programar fecha y hora para el levantamiento. En virtud de lo anterior, mediante oficio DGAJG/DJ/SCI/JUDC-B/12771/2022 esa Dirección General informó que en fecha 04 de noviembre de 2021, personal especializado en funciones de verificación emitió informe de inejecución toda vez que, se observaron sellos de suspensión impuestos por esta Subprocuraduría. -----

En este sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-2715-2023 emitido por esta Subprocuraduría en fecha 04 de abril de 2023, se solicitó a esa Dirección General comunicarse con personal de esta Entidad con la finalidad de programar fecha y hora con la finalidad de realizar el levantamiento provisional de la medida cautelar impuesta, a efecto de que este en posibilidad de instrumentar una nueva visita de verificación en materia de construcción, y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. En razón de lo anterior, mediante oficio DGAJG/DJ/CVA/5652/2023 de fecha 28 de abril de 2023, esa Dirección General informó haber instrumentado visita de verificación en materia de construcción en el inmueble de mérito con número de expediente CVA/CE/300/2023, misma que se encuentra en substanciación. -----

A la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, (oficio PAOT-05-300/300-8031-2022 de fecha 05 de septiembre de 2022).- instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) al inmueble de mérito, el cual, se encuentra incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura con Valor Artístico, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, toda vez que, se llevaron a cabo trabajos de obra menor sin contar con Visto Bueno, Opinión Técnica y/o Autorización de la autoridad correspondiente. Al respecto, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1970/2022 de fecha 10 de octubre de 2022, esa Dirección General informó que en fecha 03 de octubre de 2022 personal especializado en funciones de verificación instrumentó visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble de interés, misma que se encuentra en substanciación. -----

En seguimiento, mediante oficio PAOT-05-300/300-4007-2023, emitido por esta Subprocuraduría en fecha 08 de mayo de 2023, se solicitó a esa Dirección General informar el estado que guarda el procedimiento iniciado con la visita de verificación instrumentada por ese Instituto en fecha 03 de octubre de 2022, y de ser el caso,



**Expediente: PAOT-2021-1371-SOT-285  
y acumulado PAOT-2021-1429-SOT-300**

remita la resolución administrativa correspondiente. Al respecto, mediante oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/743/2024 de fecha 13 de marzo de 2024, esa Dirección General informó que en fecha 23 de noviembre de 2022 emitió resolución administrativa dentro del expediente INVEACDMX/OV/DU/764/2022, en la que se determinó imponer como sanciones una multa y la clausura total temporal del inmueble, la cual, fue notificada y ejecutada la clausura el 07 de diciembre de 2022. -----

## **ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y derribo de arbolado) como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Patrimonio Cultural Natural y Biocultural, el Reglamento de Construcciones y la entonces vigente Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todas de la Ciudad de México; así como, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez. -----

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

### **1.- En materia de construcción (obra nueva)**

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano vigente al momento de admisión de las denuncias, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010 (reformada el día 22 de marzo de 2018), 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 XXVI disponen 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 sólo en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Asimismo, en su artículo 33 fracciones II y III, establece 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. -----

Adicionalmente, el artículo 92 de la Ley en referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación HC/3/20 (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, el inmueble de mérito está incluido en la relación de inmuebles con **valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL)** por lo que cualquier intervención requiere de Autorización y/o Visto Bueno de dicho Instituto donde se acrediten los trabajos realizados. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-1371-SOT-285  
y acumulado PAOT-2021-1429-SOT-300**

En este sentido, durante la primer visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Entidad, al inmueble objeto de la presente denuncia, de lo cual, se levantó el acta circunstanciada correspondiente, se hizo constar un inmueble en el cual se realizaban actividades de construcción consistentes en el desmantelamiento de ventanas y puerta, así como, el repellido de exteriores; sin que se observara lona o letrero con datos de la obra. -----

En relación con lo anterior, es de señalar que los bienes inmuebles considerados de valor urbano artístico, representan un significado y un valor especial o excepcional, para un grupo social, comunidad o para la sociedad en su conjunto y por lo tanto forman parte fundamental de su identidad cultural, por lo que 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; en ese sentido, las actividades de intervención realizadas en el inmueble de mérito, violentan directamente el marco jurídico aplicable en materias de desarrollo urbano y construcción.

Adicionalmente, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México o en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente, 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 Material de la Ciudad de México, se debe contar con los permisos y autorizaciones correspondientes, aunado a que durante el reconocimiento de los hechos se constataron trabajos de construcción sin contar con licencias, permisos y/o autorizaciones correspondientes, 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 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 de fecha 03 de mayo de 2021 en cuyo punto **PRIMERO se ordena imponer como acción precautoria la suspensión total de las actividades de demolición y/o construcción y/o de intervención que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Alabama número 31, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, la cual fue ejecutada en la misma fecha.** -----

En este sentido, es de mencionar que esta Entidad, impuso el estado de Suspensión como medida precautoria, con la finalidad de evitar o detener la consumación irreparable que dañe el patrimonio cultural urbano de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, a petición de esta Subprocuraduría mediante oficio 1343-C/1267 de fecha 27 de julio de 2021, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que el inmueble objeto de investigación, está incluido en la Relación de ese Instituto para inmuebles de Valor Artístico, por lo que cualquier intervención física deberá contar con el Visto Bueno de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble; sin embargo, no cuenta con antecedentes recientes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas de cualquier tipo. -----

Por otra parte, a petición de esta Entidad mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2543/2022 de fecha 07 de septiembre de 2022, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble de mérito se encuentra fuera de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial; sin embargo, está incluido en la relación de inmuebles



**Expediente: PAOT-2021-1371-SOT-285  
y acumulado PAOT-2021-1429-SOT-300**

con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, e informó contar con oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0926/2021 de fecha 16 de junio de 2021, respecto al Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para realizar los trabajos de reparación y mantenimiento en general del inmueble en mención, consistente en aplanados, instalación de pisos de loseta, azulejo y muebles sanitarios, así como, instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias. -----

En seguimiento, personal de esta Subprocuraduría, realizó una nueva visita de reconocimiento de hechos en fecha 16 de agosto de 2021, observando un predio delimitado por una reja metálica con malla ciclónica, que al interior cuenta con un inmueble de 2 niveles de altura con características relevantes de valor patrimonial, observando en la fachada pintura reciente, sin constatar trabajos de construcción, materiales, trabajadores ni **la existencia de sellos de suspensión impuestos como medida precautoria por esta Subprocuraduría;** sin embargo, se perciben emisiones sonoras al interior, provenientes de música. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió **Acuerdo de fecha 16 de agosto de 2021**, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción VI BIS segundo párrafo, IX, XXIII, 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 Ciudad de México, 49 fracción II y III, 51 fracción III, IV, VI, XXII, 64 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracción IV, XI, 106, 107 fracciones I y II, 108 fracciones I, II, III, V, VII y IX, 109, 110 y 111 y 114 de su Reglamento, así como el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, determinando en el numeral **PRIMERO** se realice **LA REPOSICIÓN DE SELLOS DE SUSPENSIÓN** impuestos al inmueble de mérito, **la cual fue ejecutada en la misma fecha.** Adicionalmente, del acta circunstanciada de la reposición de la medida precautoria se desprende que se llevaron a cabo trabajos de construcción consistentes en el repellado, aplanado y pintura de muros exteriores e interior, colocación de herrería y cancelería, colocación de mosaico y la habilitación de instalación eléctrica e hidrosanitaria -----

No obstante lo anterior, en fecha 02 de septiembre de 2022 personal de esta Subprocuraduría, realizó una nueva visita de reconocimiento de hechos, observando un predio delimitado por una reja metálica con malla ciclónica, que al interior cuenta con dos inmuebles de 2 y 3 niveles de altura, respectivamente, el ubicado al frente con características relevantes de valor patrimonial y el ubicado en la parte posterior con características de reciente construcción, sin constatar trabajos de construcción, materiales, trabajadores ni **la existencia de sellos de suspensión impuestos como medida precautoria por esta Subprocuraduría.** - -----

En este sentido, esta Subprocuraduría emitió **Acuerdo de fecha 05 de septiembre de 2022**, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción VI BIS segundo párrafo, IX, XXIII, 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 Ciudad de México, 49 fracción II y III, 51 fracción III, IV, VI, XXII, 64 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracción IV, XI, 106, 107 fracciones I y II, 108 fracciones I, II, III, V, VII y IX, 109, 110 y 111 y 114 de su Reglamento, así como el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, determinando en el numeral **PRIMERO** se realice **la REPOSICIÓN DEL ESTADO DE SUSPENSIÓN TOTAL TEMPORAL** impuesta al inmueble de mérito, **la cual fue ejecutada en la misma fecha.** -----

En virtud de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-8031-2022 de fecha 05 de septiembre de 2022, esta Entidad solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) al inmueble de mérito, el cual, se encuentra incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura con Valor Artístico, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, toda vez que, se llevaron a cabo trabajos de obra menor sin contar con Visto Bueno, Opinión Técnica y/o Autorización de la autoridad correspondiente. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-1371-SOT-285  
y acumulado PAOT-2021-1429-SOT-300**

Derivado de lo anterior, se acordó con personal adscrito a ese Instituto realizar el levantamiento provisional de los sellos de suspensión impuestos por esta Subprocuraduría el día 03 de octubre de 2022, a efecto de que se encuentre en posibilidad de iniciar procedimiento de verificación administrativa al inmueble de mérito. Al respecto, esta Subprocuraduría emitió **Acuerdo de fecha 03 de octubre de 2022**, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción VI BIS segundo párrafo, IX, XXIII, 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 Ciudad de México, 49 fracción II y III, 51 fracción III, IV, VI, XXII, 64 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracción IV, XI, 106, 107 fracciones I y II, 108 fracciones I, II, III, V, VII y IX, 109, 110 y 111 y 114 de su Reglamento, así como el artículo 52, 73, 106 y 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, determinando en el numeral **PRIMERO se realice el levantamiento temporal de los sellos de SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES impuestos por esta Entidad**, única y exclusivamente a efecto de que el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, lleve a cabo las acciones de verificación administrativa y una vez concluida la diligencia señalada, esta Subprocuraduría procederá a **reponer los sellos de SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES**, en el inmueble ubicado en Calle Alabama número 31, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, **la cual fue ejecutada en la misma fecha.** -----

Aunado a lo anterior, a petición de esta Entidad mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1970/2022 de fecha 10 de octubre de 2022, la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 03 de octubre de 2022 personal especializado en funciones de verificación instrumentó visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble de interés, misma que se encuentra en substanciación. Posteriormente, mediante oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/743/2024 de fecha 13 de marzo de 2024, esa Dirección informó que en fecha 23 de noviembre de 2022 emitió resolución administrativa dentro del expediente INVEACDMX/OV/DU/764/2022 en la que se determinó imponer como sanciones una multa y la clausura total temporal del inmueble, la cual, fue notificada y ejecutada la clausura el 7 de diciembre de 2022. -----

Al respecto, a petición de esta Subprocuraduría mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2021/1032 de fecha 13 de agosto de 2021, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó no contar con antecedentes en materia de construcción para el predio de mérito, por lo que mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2021/1037 solicitó a la Coordinación de Verificación de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, instrumentar visita de verificación. -----

Por otra parte, a petición de esta Subprocuraduría mediante oficio DGAJG/DJ/CVA/5652/2023 de fecha 28 de abril de 2023, la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez informó haber instrumentado visita de verificación en materia de construcción en el inmueble de mérito con número de expediente CVA/CE/300/2023, misma que se encuentra en substanciación. -----

Ahora bien, de la última visita de reconocimiento de los hechos denunciados realizada en fecha 06 de marzo de 2024 se constató que las actividades de construcción realizadas en el inmueble de mérito concluyeron, toda vez que este se encuentra totalmente terminado y habitado; no obstante, el estado de Suspensión impuesto por esta Autoridad, y de la documentales que obran en el expediente, se tiene conocimiento que, **se ejecutaron trabajos de intervención al interior y exterior del inmueble, el repellado y aplanado de muros, y la remodelación de áreas comunes; así como, el cambio de herrerías en ventanas, cambio de puertas, aplicación de pintura, sustitución de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias; sin contar con autorización emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.** -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción VI BIS segundo párrafo, IX, XXIII, 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, III, 51 fracción III, IV, VI, XXII, XXV, 64 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracción IV, XI, 106, 107





**Expediente: PAOT-2021-1371-SOT-285  
y acumulado PAOT-2021-1429-SOT-300**

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 52, 73, 106, 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Subprocuraduría emitió Acuerdo de fecha 27 de agosto de 2024, en el cual se determinó que, **la medida precautoria impuesta por esta Entidad perdió su eficacia en cuanto a sus efectos preventivos**, por lo que se acordó el levantamiento definitivo de los sellos de **SUSPENSIÓN DE LAS ACTIVIDADES** impuestos por esta Subprocuraduría en el inmueble ubicado en Calle Alabama número 31, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez. - -----

En razón de lo anterior, en fecha 28 de agosto de 2024 personal de esta Subprocuraduría llevó a cabo el retiro de los sellos de suspensión de actividades del inmueble objeto de denuncia; a efecto de que las autoridades en el ámbito de su competencia concluyan y/o ejecuten los procedimientos de visita de verificación e inspección correspondientes, e impongan medidas de seguridad y sanciones conforme a derecho correspondan. -----

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se tiene que esta Subprocuraduría llevó a cabo la imposición de la medida precautoria, consistente en la Suspensión de las Actividades de construcción realizadas en el predio de mérito, ordenada en el Acuerdo de Acción Precautoria de fecha 03 de mayo de 2021 y ejecutada en la misma fecha, **a efecto de preservar el Patrimonio Cultural Material de la Ciudad de México**; sin embargo, la misma fue violentada de manera ilícita, toda vez que, a la fecha de emisión de la presente, no se ha acreditado que las obras que se ejecutaron cuenten con los permisos y/o autorizaciones, ni con las recomendaciones de las autoridades competentes, por lo que de acuerdo con los criterios establecidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación y de una interpretación integral de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y su Reglamento, la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se tiene que, la medida precautoria impuesta por esta Entidad ha perdido su eficacia en cuanto a sus efectos preventivos. - -----

En virtud de lo anterior, de conformidad con el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, se establece como atribución exclusiva de las personas titulares de las Alcaldías vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan, entre otras, en materia de construcción; por lo que, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez remitir a esta Entidad la resolución administrativa que recayó al procedimiento de verificación en materia de construcción en el inmueble de mérito con número de expediente CVA/CE/300/2023. - -----

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 14 apartado A inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 12 de junio 2019, se establece que en verificación administrativa el Instituto tendrá competencia en materia de desarrollo urbano, por lo que de los incumplimientos documentados en dicha materia, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, remitir la Resolución Administrativa emitida por ese Instituto en fecha 23 de noviembre de 2022, que recayó al procedimiento administrativo con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/764/2022; así como, informar, si personal adscrito a ese Instituto llevó a cabo el retiro de los sellos de clausura impuestos el 7 de diciembre de 2022, y en caso contrario, inicie las acciones legales correspondientes, toda vez que, de las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal de esta Subprocuraduría, no se observaron dichos sellos, enviando a esa Entidad el resultado de su actuar. -----

## **2.- En materia ambiental (ruido y derribo de arbolado)**

Al respecto, el artículo 1° fracción III de la entonces vigente Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, establece que es de orden público e interés social y tiene por objeto conservar y restaurar el equilibrio ecológico, así como prevenir los daños al ambiente; adicionalmente en el artículo 2 fracciones I y IV



**Expediente: PAOT-2021-1371-SOT-285  
y acumulado PAOT-2021-1429-SOT-300**

prevé que dicha ley se aplicará en el territorio del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México), para el caso de prevención y control de la contaminación atmosférica proveniente de fuentes fijas o móviles que estén sujetas a la jurisdicción local; y en la conservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales. -----

Por otra parte, de conformidad con lo previsto en los artículos 118 y 119 esa Ley, para realizar la poda, derribo o trasplante de árboles se requiere autorización previa de la Alcaldía, mismas que podrá autorizar dichas actividades en bienes de dominio público o en propiedades particulares, únicamente cuando se requiera para la salvaguarda de la integridad de las personas o sus bienes, es decir, cuando exista riesgo real y presente para las personas, para sus bienes inmuebles, para el patrimonio urbanístico o arquitectónico, cuando sea necesario el saneamiento de arbolado y para evitar afectaciones significativas en la infraestructura. La autorización referida deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico que avale la factibilidad del derribo, poda o trasplante de árboles; asimismo, las personas que realicen el derribo de árboles deberán llevar a cabo la restitución correspondiente mediante la compensación física o económica. En todo caso se deberá tener como primera alternativa la restitución física a efecto de conservar la cubierta vegetal necesaria para un equilibrio ecológico en la Ciudad de México, y sólo en los supuestos que ello no sea posible se considerará la compensación económica. -----

Adicionalmente, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo y restitución de árboles en la Ciudad de México. -----

Aunado a lo anterior, el artículo 123 de Ley en mención, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes a la atmosfera establecidos por las normas aplicables, dentro de las cuales quedan comprendidas la emisión de contaminantes de ruido. En este mismo orden de ideas, el artículo 151, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. -----

En este sentido, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales son: 63 dB(A) de las 06:00 a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas en punto de recepción, es decir punto de denuncia; y de 65 dB(A) de las 06:00 a las 20:00 horas y de 62 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora. -----

Asimismo, el artículo 35 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México establece que son atribuciones de la Secretaría del Medio Ambiente aplicar y vigilar el cumplimiento de la legislación en materia ambiental; normas locales y federales, y demás ordenamientos que incidan en el ámbito de competencia de la Ciudad. -----

Específicamente, de conformidad con el artículo 191 fracciones III, XV y XVI del Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, entre otras, ejecutar los actos de verificación, inspección, y vigilancia ambientales e imponer medidas correctivas de urgente aplicación y de seguridad, así como aplicar las sanciones previstas en las disposiciones jurídicas de la materia; coordinar la inspección y vigilancia de las actividades relacionadas con la poda, trasplante y derribo de arbolado en suelo urbano de conformidad con la normatividad aplicable para la Ciudad de México; e iniciar, tramitar y resolver los procedimientos administrativos derivados de los actos de inspección y vigilancia, que impliquen infracciones e incumplimientos a la normatividad ambiental aplicable en la Ciudad de México, e imponer en su caso, las -----



**Expediente: PAOT-2021-1371-SOT-285  
y acumulado PAOT-2021-1429-SOT-300**

medidas de seguridad, correctivas o de urgente aplicación que sean necesarias, así como las sanciones procedentes. -----

Al respecto, de las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se tiene que se llevaron a cabo trabajos de construcción, sin que se percibieran emisiones sonoras; asimismo, se observaron 2 individuos arbóreos de aproximadamente 10 metros de altura en la banqueta frente al predio y 4 individuos arbóreos al interior del predio de aproximadamente 3, 18, 18 y 20 metros de altura, respectivamente, de los cuales, los ubicados en la parte posterior, presentan signos de poda, sin constatar el derribo de arbolado ni tocones. -----

Aunado a lo anterior, del análisis comparativo realizado por personal adscrito a esta Entidad a las imágenes obtenidas de Google Maps utilizando la herramienta Street View, se tiene que entre marzo de 2020 y enero de 2023, se llevó a cabo el derribo de al menos 3 individuos arbóreos al interior del predio (2 de aproximadamente 3 metros de altura y 1 de aproximadamente 20 metros de altura). -----

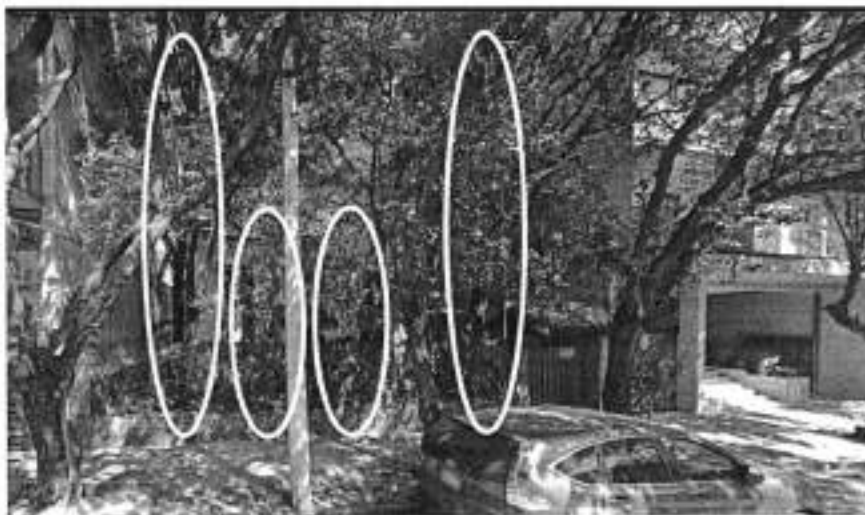


Imagen de fecha marzo de 2020  
Fuente: Imagen obtenida de Google Maps.



Imagen de fecha enero de 2023  
Fuente: Imagen obtenida de Google Maps.





**Expediente: PAOT-2021-1371-SOT-285  
y acumulado PAOT-2021-1429-SOT-300**

No obstante lo anterior, mediante oficios PAOT-05-300/300-855-2021 y PAOT-05-300/300-8030-2022, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si recibió solicitud, emitió autorización, dictamen y la restitución correspondiente en materia ambiental para llevar a cabo el derribo de arbolado por las actividades de construcción realizadas en el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante oficios DGODSU/DESU/348/2022 y DGODSU/DESU/442/2022, informó no contar con solicitud ni autorización para el derribo de arbolado en el predio de mérito. -----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-857-2021 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si recibió solicitud, emitió autorización, dictamen y la restitución correspondiente en materia ambiental para llevar a cabo el derribo de arbolado por las actividades de construcción realizadas en el predio objeto de denuncia. Por lo que, mediante oficio DGEIRA/DEIAR/961/2021 de fecha 17 de agosto de 2021, informó no contar con registro alguno en materia de impacto ambiental, es decir, no cuenta con Autorización para la afectación y/o derribo de individuos arbóreos en el predio de mérito. -----

En virtud de lo anterior, mediante oficios PAOT-05-300/300-856-2021 y PAOT-05-300/300-8034-2022 de fechas 26 de julio de 2021 y 05 de septiembre de 2022, respectivamente, se solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México realizar las acciones de inspección en materia de impacto ambiental por el derribo de arbolado derivado de las actividades de construcción realizadas en el predio objeto de denuncia; sin embargo, a la fecha de emisión de la presente no se cuenta con respuesta a dichas solicitudes. -----

En conclusión, de las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se tiene que se llevaron a cabo trabajos de construcción, sin embargo, derivado de dichas actividades se afectaron 2 individuos arbóreos en la parte posterior del predio, los cuales, presentan signos de poda; y del análisis multitemporal realizado por personal de esta Subprocuraduría, se tiene que entre marzo de 2020 y enero de 2023 se llevó a cabo el derribo de 3 individuos arbóreos al frente del predio sin contar con las autorizaciones correspondientes.

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitir la resolución que recayó al procedimiento de visita de inspección solicitada por esta Entidad mediante oficios PAOT-05-300/300-856-2021 y PAOT-05-300/300-8034-2022 de fechas 26 de julio de 2021 y 05 de septiembre de 2022. -----

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 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 objeto de denuncia le corresponde la zonificación HC/3/20 (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

Adicionalmente, el inmueble de mérito está incluido en la relación de inmuebles con **valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL)** por lo que cualquier intervención requiere de Autorización y/o Visto Bueno de dicho Instituto donde se acrediten los trabajos realizados. -----



**Expediente: PAOT-2021-1371-SOT-285  
y acumulado PAOT-2021-1429-SOT-300**

2. Durante la primer visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Entidad, al inmueble se constataron actividades de construcción consistentes en el desmantelamiento de ventanas y puerta, así como, el repellido de exteriores; sin que se observara lona o letrero con datos de la obra. Por lo que esta Subprocuraduría emitió Acuerdo de fecha 03 de mayo de 2021, a través del cual, se ordenó imponer como acción precautoria la suspensión total de las actividades de demolición y/o construcción y/o de intervención que se realizaban, con la finalidad de evitar o detener la consumación irreparable que dañe el patrimonio cultural urbano de la Ciudad de México, la cual fue ejecutada en la misma fecha. -----
3. La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que el inmueble objeto de investigación, está incluido en la Relación de ese Instituto para inmuebles de Valor Artístico, por lo que cualquier intervención física deberá contar con el Visto Bueno de esa Dirección; sin embargo, no cuenta con antecedentes recientes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas de cualquier tipo para el inmueble en mención. ----
4. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble se encuentra fuera de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial; sin embargo, está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, e informó contar con oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0926/2021 de fecha 16 de junio de 2021, respecto al Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para realizar los trabajos de reparación y mantenimiento en general del inmueble en mención, consistente en aplanados, instalación de pisos de loseta, azulejo y muebles sanitarios, así como, instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias. ---
5. La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, no cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio de mérito, por lo que mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2021/1037 solicitó a la Coordinación de Verificación de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, instrumentar visita de verificación. -----
6. La Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentó visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble de interés, por lo que en fecha 23 de noviembre de 2022 emitió resolución administrativa dentro del expediente INVEACDMX/OV/DU/764/2022 en la que se determinó imponer como sanciones una multa y la clausura total temporal del inmueble, la cual, fue notificada y ejecutada la clausura el siete de diciembre de 2022. -----
7. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez instrumentó visita de verificación en materia de construcción en el inmueble de mérito, con número de expediente CVA/CE/300/2023, misma que se encuentra en substanciación. -----
8. De la última visita de reconocimiento de los hechos denunciados realizada en fecha 06 de marzo de 2024 se constató que las actividades de construcción realizadas en el inmueble de mérito concluyeron, toda vez que este se encuentra totalmente terminado y habitado; no obstante, el estado de Suspensión impuesto por esta Autoridad, y de la documentales que obran en el expediente, se tiene conocimiento que, se ejecutaron trabajos de intervención al interior y exterior del inmueble, el repellido y aplanado de muros, y la remodelación de áreas comunes; así como, el cambio de herrerías en ventanas, cambio de puertas, aplicación de pintura, sustitución de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias. -----



**Expediente: PAOT-2021-1371-SOT-285  
y acumulado PAOT-2021-1429-SOT-300**

9. Esta Subprocuraduría llevó a cabo la imposición de la medida precautoria, consistente en la Suspensión de las Actividades de construcción realizadas en el predio de mérito, **a efecto de preservar el Patrimonio Cultural Material de la Ciudad de México**; sin embargo, la misma fue violentada de manera ilícita, toda vez que, **se ejecutaron trabajos de intervención al interior y exterior del inmueble, el repellido y aplanado de muros, y la remodelación de áreas comunes; así como, el cambio de herrerías en ventanas, cambio de puertas, aplicación de pintura, sustitución de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias; sin que a la fecha de emisión de la presente, se haya acreditado que las obras que se ejecutaron cuenten con los permisos y/o autorizaciones, ni con las recomendaciones de las autoridades competentes, por lo que, la medida precautoria impuesta por esta Entidad ha perdido su eficacia en cuanto a sus efectos preventivos.** -----

En este sentido, se llevó a cabo el retiro de los sellos de suspensión de actividades del inmueble objeto de denuncia; a efecto de que las autoridades en el ámbito de su competencia concluyan y/o ejecuten los procedimientos de visita de verificación e inspección correspondientes, e impongan medidas de seguridad y sanciones conforme a derecho correspondan. -----

10. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, remitir la resolución administrativa que recayó al procedimiento de verificación en materia de construcción en el inmueble de mérito con número de expediente CVA/CE/300/2023. -----
11. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, remitir la Resolución Administrativa emitida por ese Instituto en fecha 23 de noviembre de 2022, que recayó al procedimiento administrativo con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/764/2022; así como, informar si personal adscrito a ese Instituto llevó a cabo el retiro de los sellos de clausura impuestos por ese Instituto el 7 de diciembre de 2022, y en caso contrario, realice la reposición de los mismos e inicie las acciones legales correspondientes, toda vez que, de las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal de esta Subprocuraduría, no se observaron dichos sellos, enviando a esa Entidad el resultado de su actuar. -----
12. De las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se tiene que se llevaron a cabo trabajos de construcción, sin que se percibieran emisiones sonoras; sin embargo, se constató la poda de 2 individuos arbóreos ubicados en la parte posterior del predio; asimismo, del análisis multitemporal realizado por personal de esta Subprocuraduría, se tiene que entre marzo de 2020 y enero de 2023 se llevó a cabo el derribo de 3 individuos arbóreos al frente del predio sin contar con las autorizaciones correspondientes. -----
13. La Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, no cuenta con solicitud ni autorización para el derribo de arbolado en el predio de mérito. -----
14. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, no cuenta con registro alguno en materia de impacto ambiental, por lo que, no cuenta con Autorización para la afectación y/o derribo de individuos arbóreos en el predio de mérito. -----
15. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitir la resolución que recayó al procedimiento de visita de inspección solicitada por esta Entidad mediante oficios PAOT-05-300/300-856-2021 y PAOT-05-300/300-8034-2022 de fechas 26 de julio de 2021 y 05 de septiembre de 2022, toda vez que se realizaron actividades de derribo de arbolado sin contar con la autorización correspondiente. -----





**Expediente: PAOT-2021-1371-SOT-285  
y acumulado PAOT-2021-1429-SOT-300**

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: -----

----- **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 las personas denunciantes, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas 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. -----