Expediente: PAOT-2020-589-SOT-174

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 FEB 2023 .----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-589-SOT-174, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de febrero de 2020, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (modificación) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Yucatán número 11 interior 1, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de febrero de 2020.----------

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.----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.-

UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que el domicilio correcto es Avenida Yucatán número 11 interior 1, **letra A,** Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc. ----------

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se denunciaron presuntos incumplimientos en materias de construcción (modificación) y ambiental (ruido), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se hizo el estudio

correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (modificación), ambiental (ruido) y conservación patrimonial, como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

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

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

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. ----------

Por su parte, de conformidad con el artículo 43 de la multicitada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ----------

En este sentido, el artículo 47 del citado Reglamento establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. ----------

Adicionalmente, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México establecen que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos o 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 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. ----------

Ahora bien, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/), se desprende que al predio ubicado en Avenida Yucatán número 11 interior 1, letra A, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 15 de septiembre del 2000, ratificado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, les corresponde la zonificación Habitacional Mixto, 24 metros de altura de máxima, 22.5% mínimo de área libre. ----------

Adicionalmente, es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se encuentran dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de dictamen técnico en materia de conservación patrimonial de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como de Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. ----------

Ahora bien, durante un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles, sobre la losa del segundo nivel se observa el desplante de un local a base de material semipermanente el cual cuenta con cristalería y cancelería, en la sección posterior de dicho local, se desplanta otro local a base de material semipermanente, el cual está a doble altura, dichos locales son de reciente construcción por sus características físicas. ----------

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran las actividades de construcción que se ejecutan; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a dicho requerimiento. ----------

En este sentido y a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; en fecha 28 de noviembre de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (http://www.google.com/earth/), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes aéreas y a pie de calle, de la cual se constataron las siguientes modificaciones en el inmueble: ----------

1. De las imágenes captadas por el sitio referido se observa que en el año 2009 existe un inmueble de 2 niveles en cuya planta baja se observa un acceso peatonal principal de herrería y a sus laterales dos pequeños accesos peatonales marcados con las B al costado izquierdo y A al costado derecho, respectivamente. --------

2. Ahora bien, para marzo de 2011, en la azotea del inmueble marcado con la letra A, se observa en una parte de la azotea, la ampliación de un tercer nivel remetido del alineamiento a base de estructuras metálicas y cristalería. ----------

3. Para marzo de 2014, en la parte del predio con letra A se observa que fue colocada una estructura metálica (tipo techumbre) al frente de lo ya ampliado, es decir, dicha techumbre llega hasta el alineamiento del predio, pero abarcando la mitad de la superficie de la azotea tercer nivel). Ahora bien, para octubre de ese mismo año, se realizó la ampliación de este tercer nivel hacia el frente del inmueble, por lo que dicha construcción casi colinda con el alineamiento del inmueble. ----------

4. En febrero de 2020, se observa que en la otra parte de la azotea que se encontraba libre de construcciones, se realiza la ampliación de la construcción, por lo que dicha ampliación ya abarca aproximadamente un 90% de la superficie de la azotea del inmueble marcado con la letra A, esta ampliación es de dos niveles, es decir

ahora cuenta con 4 niveles el inmueble, la ampliación del tercer nivel se observa de material permanente a base de muros y losa de concreto y el cuarto nivel esta hecho a base de perfiles metálicos y cristalería, esto en paredes y techo, sin contar con ventanas aún (o cristalería al frente). ----------

5. Para marzo de 2021, se observa que el área ampliada del tercer y cuarto nivel ya cuenta con ventanas y aparentemente está habitado. ----------

6. Por último, es importante señalar que para marzo de 2022, se observa que toda la fachada del inmueble marcado con el número 11 fue intervenida con pintura de color blanca y con remates de color gris, situación que prevalece hasta agosto 2022, última imagen disponible en la plataforma de consulta referida. ----------

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, 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 no cuenta con antecedente de emisión del Registro de Intervenciones Menores, dictamen u opinión técnica para el inmueble denunciado. ----------

Por su parte, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informar si emitió Autorización y/o Visto Bueno para realizar intervenciones en el inmueble, de ser el caso, informar las características de los trabajos autorizados y proporcionar copia de dicha Autorización. Al respecto, dicho Instituto informó que no cuenta con antecedentes sobre el ingreso de solicitudes de intervenciones físicas en el predio----------

Por otro lado, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio investigado. Al respecto, dicha Dirección General informó que no cuenta con antecedentes en materia de construcción para el domicilio investigado. ----------

En este sentido, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta lo solicitado. ----------

Aunado a lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a que los trabajos de construcción cuenten con Registro de Manifestación de Construcción. Al respecto, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras de dicha Alcaldía informó que emitió orden de visita de verificación en materia de construcción, no obstante, al ejecutar dicha orden, se rindió un informe de inejecución debido a que no se tenía certeza del domicilio a verificar, pues únicamente se observaban al exterior el número 11 así como las letras A y B, y al interior existían los números del 3 al 10. ----------

Es importante señalar que durante el posterior reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles, 2 preexistentes y 2 niveles adicionales los cuales están remetidos del alineamiento y no concuerdan con las características físicas de los niveles preexistentes, toda vez que los niveles adicionales están construidos a base de estructura metálica y cristalería, durante la diligencia no se constataron actividades de construcción ni se observó letrero con información de Registro de Manifestación de Construcción. ----------

En conclusión, en el inmueble ubicado en Avenida Yucatán número 11 interior 1, letra A, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, se realizaron actividades de intervención (ampliación), sin contar con el dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, Autorización o Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura ni Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda, 28 y 47 del Reglamento de Construcciones para la ciudad de México. ----------

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano solicitada y determinar lo que conforme a derecho corresponda, valorando en la substanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa. ----------

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada y determinar lo que conforme a derecho corresponda, valorando en la substanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa. ----------

2.- En materia ambiental (ruido)

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron emisiones sonoras provenientes del inmueble relacionado con martilleos. ----------

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran cumplir con los niveles máximos de ruido establecidos en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a dicho requerimiento. ----------

Durante un posterior reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras relacionadas con actividades de construcción. ----------

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. Al predio ubicado en Avenida Yucatán número 11 interior 1, letra A, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 15 de septiembre del 2000, ratificado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, les corresponde la zonificación Habitacional Mixto, 24 metros de altura de máxima, 22.5% mínimo de área libre). ----------

2. Adicionalmente, es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de

México, se encuentran dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de dictamen técnico en materia de conservación patrimonial de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como de Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. ----------

3. Durante un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles, sobre la losa del segundo nivel se observa el desplante de un local a base de material semipermanente el cual cuenta con cristalería y cancelería, en la sección posterior de dicho local, se desplanta otro local a base de material semipermanente, el cual está a doble altura, dichos locales son de reciente construcción por sus características físicas. ----------

   Durante un posterior reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles, 2 preexistentes y 2 niveles adicionales los cuales están remetidos del alineamiento y no concuerdan con las características físicas de los niveles preexistentes, toda vez que los niveles adicionales están construidos a base de estructura metálica y cristalería, durante la diligencia no se constataron actividades de construcción ni se observó letrero con información de Registro de Manifestación de Construcción. ----------

4. Las intervenciones realizadas en el inmueble con ubicado en Avenida Yucatán número 11 interior 1, letra A, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, no cuentan con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, Autorización o Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura ni Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda, 28 y 47 del Reglamento de Construcciones para la ciudad de México.----------

5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano solicitada y determinar lo que conforme a derecho corresponda, valorando en la substanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa. ----

6. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada y determinar lo que conforme a derecho corresponda, valorando en la substanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa. ----------

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: ----------

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

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ---

SEGUNDO.-. Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante así como a la Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.----------

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. ----------

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

JANC/WPB/PRVE