



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **03 MAR 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenido en el expediente número PAOT-2022-817-SOT-170 y acumulados PAOT-2022-1912-SOT-463 y PAOT-2022-3879-SOT-1040, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de febrero del 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva), por las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle José Joaquín Herrera número 7, colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de febrero del 2022.

Con fecha 04 de abril del 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), ambiental (ruido) y protección civil por la construcción que se lleva a cabo en el predio ubicado en calle José Joaquín Herrera número 7, colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de abril del 2022.

Con fecha 07 de julio del 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido por obra), por los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado calle José Joaquín Herrera número 7, colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de julio del 2022.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, 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 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, 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 90 de su Reglamento. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que los trabajos de construcción se constituyen en dos predios por el domicilio correcto del sitio objeto de investigación es **Calle José Joaquín Herrera números 3 y 7, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc**, por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (demolición y obra nueva), ambiental (ruido por obra) y protección civil, como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

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

1. En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (demolición y obra nueva) y protección civil

De la consulta al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, se desprende que a los predios objeto de investigación les corresponde zonificación **H*/25** (Habitacional * Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, a los predios investigados le aplica la Norma de Actuación número 4 en Áreas de Conservación Patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



Asimismo, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que los predios objeto de investigación son colindantes a inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano de Valor Histórico y/o Artístico y/o Valor Patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que requiere de Dictamen Técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Ahora bien, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con malla ciclónica sostenida con perfiles metálicos y cubierto con lonas; al interior se identificaron residuos de la construcción preexistente, sin identificar actividades de obra; sin embargo, en un segundo reconocimiento de hechos, se identificó el desplante, en ambos predios, de una construcción de 3 niveles de altura visibles con proyecto de varilla, presumiblemente para un cuarto nivel; durante la diligencia no se ejecutaban trabajos de construcción.

En relación con lo anterior, se emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario, Administrador y/o Director responsable de obra de los predios objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta al referido requerimiento. -----

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si respecto de los inmuebles investigados emitió Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial. Al respecto, dicha Dirección informó que después de realizar una búsqueda en sus archivos, no se encontraron antecedentes respecto a la emisión de Dictamen Técnico para los predios. -----

En el mismo sentido, mediante oficios PAOT-05-300/300-01805-2022 y PAOT-05-300/300-03334-2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si respecto de los predios investigados se ha emitido Visto Bueno para la intervención del mismo, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta alguna. -----

Por otro lado, mediante oficios PAOT-05-300/300-01810-2022 y PAOT-05-300/300-03313-2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional Antropología e Historia, informar si cuenta con Autorización para los inmuebles en comento; y de ser el caso realizar las acciones de inspección de las obras que se realizan en el inmueble en cuestión, sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si respecto de los predios de mérito cuenta con antecedentes respecto a la emisión



de Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial, así como Licencias de Fusión de Predios. Al respecto, la referida Dirección informó **que respecto a los trabajos de construcción ejecutados en los inmuebles que nos ocupa, no se localizaron antecedentes**, únicamente cuenta con los siguientes antecedentes: -----

- **José Joaquín Herrera número 3:**

Licencia de Fusión de Predios folio 1465/19 autorizada el 29 de julio de 2019.

- **José Joaquín Herrera número 7:**

Licencia de Fusión de Predios folio 1466/19 autorizada el 12 de agosto de 2019.

Licencia de Fusión de Predios folio 1059/21 autorizada el 07 de septiembre de 2021.

Derivado de lo anterior, **se colige que los trabajos de construcción que se ejecutan en los predios investigados, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción**, por lo que esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutar visita de verificación en materia de construcción en los referidos inmuebles. Al respecto, dicha Dirección informó que en fecha **02 de mayo de 2022, se emitió la orden de visita de verificación número AC/DGG/SVR/OVO/575/2022** y se turnó copia del orden y acta a la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de esa Alcaldía para el seguimiento del procedimiento administrativo correspondiente. -----

Por lo que respecta a la materia de protección civil, la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc informó mediante oficio AC/DGSCyPC/DPC/STNPC/JUDTPC/0106/2022 de fecha 26 de mayo de 2022, que derivado de las condiciones que presentó el inmueble de referencia al momento de la visita, se catalogó de RIESGO BAJO, no obstante, dicha Dirección solicitará la verificación administrativa a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Por lo que respecta a la materia de conservación patrimonial, es importante señalar que el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico en Cuauhtémoc**, establece los criterios para determinar la altura aplicable a los predios ubicados dentro del ámbito de su aplicación, entre los que destacan los siguientes: -----

"(...)

Criterios para Determinar las Alturas en Zona Histórica

Estos criterios permiten establecer las alturas permitidas para cada inmueble o predio en función de las alturas de los inmuebles colindantes. (Ver plano de Lineamientos para Determinar las Alturas en Zona Histórica, Intervenciones y Niveles de Protección).



Los "inmuebles con valor patrimonial" a los que se refieren estos lineamientos, están señalados en el plano de Zonificación y Normas de Ordenación, los cuales se clasifican en tres tipos: con nivel de protección 1, 2 y 3. (...)

Criterion No. 2

Cuando el predio a desarrollar colinda con un inmueble con valor patrimonial con nivel de protección 1, 2 ó 3, deberá tener la altura del inmueble con valor patrimonial que sea más alto. (...)

Criterion No. 5

Una vez que se defina la altura máxima del inmueble a rehabilitar o construir, de acuerdo a la aplicación de los criterios 1, 2, 3 ó 4 según sea el caso, las crujías ubicadas hacia el interior del predio, podrán tener una altura mayor a la de la fachada principal, conforme a lo siguiente: la altura se determinará a partir del paramento opuesto de la calle, a 1.50 m. de altura del nivel de banqueta, a partir de donde se traza una línea imaginaria que pase tangente a la altura resultante de la 1^a crujía. La altura resultante de las crujías ubicadas hacia el interior del inmueble, deberá armonizar con las alturas de los inmuebles colindantes, además de que deben plantear un tratamiento de las colindancias y muros ciegos.

Énfasis añadido *L* *J*

Los criterios antes trascritos, cobran relevancia pues como ya ha sido mencionado en párrafos que anteceden, los inmuebles objetos de investigación colindan con inmuebles **afectos al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o artístico y/o valor patrimonial**, (Puebla número 41 y Leona Vicario número 68), teniendo el primero de acuerdo a la página electrónica Google Earth, **una altura de 2 niveles, por lo que en tales consideraciones la construcción que actualmente se desplanta en los inmuebles investigados, que cuenta con 3 niveles y preparación de un cuarto nivel**, contraviene los criterios del propio Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico en Cuauhtémoc. ----- *J* *in*

Adicionalmente, respecto a las Licencias de Fusión de Predios folio 1465/19 autorizada el 29 de julio de 2019, 1466/19 autorizada el 12 de agosto de 2019 y 1059/21 autorizada el 07 de septiembre de 2021, para su emisión, **no contaron con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México**; por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, **de dejar sin efectos las mismas, así como substanciar y concluir el procedimiento de verificación con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/575/2022**, así como imponer las sanciones que conforme a derecho corresponda, entre las cuales se encuentra la clausura total de la obra y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



Asimismo, de acuerdo con la información que consta en el expediente en el que se actúa, y como se cita en el párrafo que antecede, los trabajos que se ejecutan en los predios de mérito, no contaron Dictamen Técnico Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia y Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que el **Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México**, emitió **Resolución Administrativa en la que se determinó imponer la clausura total temporal de los trabajos que se ejecutaban en los inmuebles de referencia**, No obstante a la luz de la actualización de nuevos incumplimientos, tales como son la contravención a los criterios de determinación de alturas establecidos en el propio **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico en Cuauhtémoc**, que a su vez, se traducen en un incumplimiento a la zonificación (número de niveles), corresponde al referido **Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México**, ejecutar nueva visita de verificación en los predios investigados, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.----

Adicionalmente, como ya ha sido mencionado los trabajos de construcción se ejecutaron sin contar con las autorizaciones en materia de conservación patrimonial por las autoridades administradoras y competentes en dicha materia, por lo que **corresponde a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional Antropología e Historia realizar las acciones de inspección de las obras que se realizan en los predios que nos ocupa e imponer las sanciones conforme a derecho corresponda y enviar el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría**. -----

En ese mismo orden de ideas, **toda vez que se constató que la construcción que se ejecutó en los predios investigados, actualmente rebasa en un nivel la altura permitida y aunado que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, en caso de recibir la Solicitud de Registro de Obra Ejecutada, negar la emisión del mismo, así como en coordinación con la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc valorar la demolición del nivel excedente, a efecto de dar cumplimiento a los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**. -----

2. En materia ambiental (ruido por obra)

Por lo que respecta a la materia que nos ocupa, toda vez que el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, impuso la clausura total temporal de las actividades de obra en los predios de referencia, en consecuencia, al momento de la diligencia no se ejecutaban trabajos de construcción, por lo que no se constató la emisión de ruido proveniente del inmueble; por lo que se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

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, 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. A los predios investigados de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, les corresponde zonificación **H*/25** (Habitacional * Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica, 25% mínimo de área libre), se ubican en Área de Conservación de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así mismo son colindantes a inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o artístico y/o valor patrimonial, por lo que requiere de Autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia (Puebla número 41 y Leona Vicario número 68) y visto Bueno de la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que los predios materia de la presente se encontraban delimitados con malla ciclónica sostenida con perfiles metálicos y cubierto con lonas; al interior se identificaron residuos de la construcción preexistente, sin identificar actividades de obra; posteriormente **se identificó el desplante una construcción de 3 niveles de altura visibles con proyecto de varilla, preparación para para un cuarto nivel.** -----
3. De acuerdo a las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se concluye que **los trabajos de construcción que se ejecutaron en los predios de mérito, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial, ni con Dictamen Técnico Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia y Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.** -----
4. De las constancias que obran en el expediente de mérito, se da cuenta que para **los predios investigados, no se cuenta con antecedentes de emisión de Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, dejar sin efecto las Licencias de Fusión de Predios folios 1465/19, 1466/19 y 1059/21, así como substanciar y concluir el procedimiento de verificación con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/575/2022 e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponda, entre las cuales se encuentra la clausura total de la obra y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.** -----



5. De las documentales que obran en el expediente que actúa, se da cuenta que en los predios objeto de investigación, se desplanta un inmueble de 3 niveles y preparación para un 4º nivel, que de conformidad con los **Criterios para Determinar las Alturas en Zona Histórica del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico en Cuauhtémoc**, únicamente podría contar con 2 niveles (al contar el inmueble de Puebla número 41 con 2 niveles) actualmente excede el número de niveles permitidos, corresponde al **Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México**, ejecutar nueva visita de verificación en los predios investigados e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Adicionalmente, de acuerdo con lo informado por el mismo Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, determino mediante resolución administrativa **imponer la clausura total temporal de los trabajos que se ejecutaban en los inmuebles de referencia**, corresponde a dicho Instituto, enviar a esta Entidad copia certificada de dicha Resolución. -----

6. **La construcción que se ejecutó en los predios investigados, actualmente rebasa en un nivel la altura permitida y aunado que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, en caso de recibir la Solicitud de Registro de Obra Ejecutada, negar la emisión del mismo, así como en coordinación con la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc valorar la demolición del nivel excedente, a efecto de dar cumplimiento a los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.** -----
7. Corresponde a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional Antropología e Historia, realizar las acciones de inspección de las obras que se realizan en los predios que nos ocupan e imponer las sanciones conforme a derecho corresponda, en razón de que los trabajos de construcción se ejecutaron sin contar con las autorizaciones en materia de conservación patrimonial por las autoridades administradoras y enviar el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría. -----
8. La Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que derivado de las condiciones que presentó el inmueble de referencia al momento de la visita se catalogó de RIESGO BAJO, no obstante, dicha Dirección solicitará la verificación administrativa a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----
9. En materia ambiental (ruido por obra), toda vez que durante el reconocimiento de hechos, el inmueble de mérito se encontraba clausurado, no se constató la emisión de ruido relacionado con la construcción proveniente del interior; por lo que se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----



La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 y VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Gobierno y a la Dirección de Protección Civil, ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc, a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional Antropología e Historia 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 por duplicado la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RAGT/IARV