



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2022-3472-SOT-928
Y acumulado PAOT-2022-3473-SOT-929
PAOT-2022-3546-SOT-942

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 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 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3472-SOT-928 y acumulado PAOT-2022-3473-SOT-929 y PAOT-2022-3546-SOT-942, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de junio de 2022, tres personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), construcción (demolición) y ambiental (ruido), por las actividades de construcción en el predio ubicado en Regina número 56, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 05 de julio de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de 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, y 90 de su Reglamento.

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (demolición) y ambiental (ruido), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro" vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de la



Expediente: PAOT-2022-3472-SOT-928
Y acumulado PAOT-2022-3473-SOT-929
PAOT-2022-3546-SOT-942

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

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

1.1 Zonificación

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. 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.-----

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

En este sentido, la Norma General de Ordenación No. 26 denominada "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", determina tres territorios en la Ciudad de México, localizándose el predio objeto de investigación en el primer territorio (área delimitada dentro del Circuito Interior), misma que permite el incremento de viviendas, superficie máxima de construcción, con un precio final de venta por vivienda de interés social hasta de 6,000 veces el valor diario de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, para vivienda de Interés Popular, será superior a 6,000 veces el valor diario de la unidad de Cuenta de la Ciudad de México y no exceda 10,600 veces el valor diario de la unidad de Cuenta de la Ciudad de México, o para vivienda de Interés Sustentable el precio de venta al público es superior a 10,800 veces el valor diario de veces la unidad de Cuenta de la Ciudad de México y no exceda 17,314 veces el valor diario de la unidad de Cuenta de la Ciudad de México.-----

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H*/20 (Habitacional *Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica requiere de dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para establecer la altura permitida, 20% mínimo de área libre).-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató, un inmueble preexistente de 3 niveles con trabajos de demolición parcial, sin constatar trabajos al momento de la diligencia, así como un letrero que refiere que el proyecto pertenece al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2022-3472-SOT-928
Y acumulado PAOT-2022-3473-SOT-929
PAOT-2022-3546-SOT-942

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Representante Legal y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presenten pruebas que acrediten la legalidad de la obra, sin que se al momento de la emisión de la presente se cuente con respuesta de lo solicitado. -----

Á efecto de mejor proveer y derivado de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio número DEO/CAT/003130/2022 de fecha 22 de diciembre de 2022, la Coordinación de Asistencia Técnica del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informó que el predio objeto de denuncia se encuentra expropiado a favor de ese Instituto, asimismo envió diversas documentales relacionadas con el inmueble objeto de investigación, entre ellas la siguiente: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 9446-151GUIV22 de fecha 25 de abril de 2022, en el que se señala que el predio de referencia se localiza en el Primer Territorio establecido por la Norma de Ordenación General número 26 "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular" y que esta le otorga la zonificación directa H/5/20/Z (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z) y el beneficio normativo de un incremento de hasta 2 niveles de construcción, para obtener la zonificación H/6/20/Z (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z), siempre y cuando se incorporen en su totalidad los principios indicados de la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad; para el proyecto conformado por 16 viviendas y 2 servicios complementarios, en 5 niveles con una superficie máxima de construcción en el total del predio de 993.62 m2.-----

Es importante resaltar que derivado de la consulta realizada a la plataforma web <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>, Consulta tu Certificado de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que dicho Certificado se encuentra en proceso de Digitalización. -----

Asimismo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-10200-2022 de fecha 22 de noviembre de 2022, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el proyecto constructivo que se ejecuta en el predio de referencia, corresponde a una obra a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, en su caso remitir el Aviso de construcciones que no requieren Registro de Manifestación de Construcción como lo establece el Artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo.-----

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/2193/2022 de fecha 28 de noviembre de 2022, la Dirección de Gestión Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que de la búsqueda en los archivos de esa Dirección, no localizó antecedente del Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, para el predio en comento.-----



Expediente: PAOT-2022-3472-SOT-928
Y acumulado PAOT-2022-3473-SOT-929
PAOT-2022-3546-SOT-942

En conclusión, el inmueble en comento cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 9446-151GUIV22 de fecha 25 de abril de 2022, con aplicación de la Norma de Ordenación General número 26 "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", que certifica la zonificación H/6/20/Z (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z), para el proyecto conformado por 16 viviendas y 2 servicios complementarios en 5 niveles, con una superficie máxima de construcción en el total del predio de 993.62 m², sin embargo no cuenta con Aviso de construcciones que no requieren Registro de Manifestación de Construcción como lo establece el Artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones procedentes a fin de que se presente el trámite relacionado con el Aviso de construcciones que no requieren Registro de Manifestación de Construcción como lo establece el Artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

1.2 Conservación patrimonial.

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece en su artículo 3º fracción II que las áreas de conservación patrimonial son las que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos, igualmente las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas. -----

En el mismo sentido, el artículo 65 de la citada Ley señala que en el ordenamiento territorial de la Ciudad de México, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México atenderá la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. -----

En este sentido, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, establece que las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación. -----

Asimismo, de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de investigación, se ubica dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, así también, es afecto al patrimonio cultural urbano valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, por lo que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría antes mencionada.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2022-3472-SOT-928
Y acumulado PAOT-2022-3473-SOT-929
PAOT-2022-3546-SOT-942

Adicionalmente, se localiza dentro de la zona histórica denominada "Perímetro A", asimismo es colindante con inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, por lo que cualquier intervención requiere Visto Bueno y Autorización emitidas por los Institutos antes mencionados.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató, un inmueble preexistente de 3 niveles con trabajos de demolición parcial, sin constatar trabajos al momento de la diligencia.-----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Representante Legal y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presenten pruebas que acrediten la legalidad de la obra, sin que se al momento de la emisión de la presente se cuente con respuesta de lo solicitado. -----

Al respecto, la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, mediante oficio número 401.2C.6-2022/1955 de fecha 05 de septiembre de 2022, informó que el inmueble de referencia no está considerado monumento histórico, sin embargo, es colindante a monumento histórico y se localiza dentro del polígono de protección de la Zona de Monumentos Históricos, por lo que se encuentra sujeto a la jurisdicción y competencia de ese instituto; asimismo, emitió la autorización número 042/22 de fecha 18 de febrero de 2022, que ampara los trabajos de rehabilitación y ampliación, consistente en la rehabilitación de la primera crujía en los tres niveles preexistentes y la ampliación de 6 niveles en la parte posterior, para un proyecto de 16 viviendas de interés social y 2 puntos de venta, la cual envió en formato digital.-----

Por su parte, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2335/2022 de fecha 17 de agosto de 2022, que el inmueble de referencia se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial y en Zona de Monumentos Históricos, considerado de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría con nivel de protección 1; asimismo, informó que emitió el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2558/2021 de fecha 22 de noviembre de 2021, se emitió *"dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de demolición parcial de muros y entrepisos en mal estado, incluyendo la restauración de la fachada principal y para la ampliación de obra nueva de un edificio de 6 niveles (P.B. + 5 niveles), con una altura de 15.60 y 12.05 metros al piso terminado de la azotea, una superficie total de construcción sobre el nivel de banquetas de 993.62 m2 para albergar un total de 16 departamentos y 2 puntos de venta"*.-----

Asimismo, mediante oficios PAOT-05-300/300-7314-2022 y PAOT-05-300/300-10221-2022 de fechas 16 de agosto y 23 de noviembre de 2022, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si la edificación objeto de investigación, se encuentra catalogada, colinda o cuenta con algún nivel de protección, así también, si esa Unidad Administrativa recibió solicitud para realizar actividades de construcción (demolición) en el inmueble que nos ocupa, y de ser el caso, informe las características de los trabajos y proporcione copia de los mismos; sin respuesta.-----



Expediente: PAOT-2022-3472-SOT-928
Y acumulado PAOT-2022-3473-SOT-929
PAOT-2022-3546-SOT-942

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que el inmueble objeto de denuncia, cuenta con autorización número 042/22 de fecha 18 de febrero de 2022, emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y Dictamen técnico SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2558/2021 de fecha 22 de noviembre de 2021, en áreas de conservación patrimonial emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para los trabajos consistentes en la restauración de la fachada principal y para la ampliación de obra nueva de un edificio de 6 niveles, una superficie total de construcción sobre el nivel de banquetta de 993.62 m2 para albergar un total de 16 departamentos y 2 puntos de venta. Es de señalar que la Autorización emitida por el Instituto, antes mencionado, no considera los trabajos de demolición parcial ejecutados en el predio objeto de denuncia.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), toda vez que los trabajos de demolición, se ejecutaron sin contar con Autorización emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, que considere los trabajos de demolición parcial ejecutados en el mismo; e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Adicionalmente, corresponde a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, realizar las acciones de inspección correspondientes, e imponer las sanciones procedentes por la ejecución de los trabajos de demolición, los cuales no fueron autorizados por esa Entidad. -----

Corresponde al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si la edificación objeto de investigación, se encuentra catalogada, colinda o cuenta con algún nivel de protección, así también, si esa Unidad Administrativa recibió solicitud para realizar actividades de construcción (demolición) en el inmueble que nos ocupa, y de ser el caso, informe las características de los trabajos y proporcione copia de los mismos.-----

2.- En materia de construcción (demolición) y ambiental (ruido).

De conformidad con el artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, en el caso de las edificaciones derivadas del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular" y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno de la Ciudad de México a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular, misma que deberá contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan este Reglamento y sus Normas, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2022-3472-SOT-928
Y acumulado PAOT-2022-3473-SOT-929
PAOT-2022-3546-SOT-942

Es de señalar, el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en su artículo 86, refiere que las edificaciones y obras que produzcan contaminación por humos, olores, gases, polvos y vapores, energía térmica o lumínica, ruidos y vibraciones, se sujetarán a dicho Reglamento, así como a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México. -----

Además, la Norma Ambiental PROY-NADF-004-AMBT-2004 para la Ciudad de México, dispone que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como las obras públicas, no son consideradas dentro de los términos de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, como fuentes fijas emisoras de ruido.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles con trabajos de demolición parcial, no se observó letrero con datos de la obra, sin constatar trabajos al momento de la diligencia, no se percibieron emisiones sonoras generadas en el interior del inmueble.-----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Representante Legal y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presenten pruebas que acrediten la legalidad de la obra, sin que se al momento de la emisión de la presente se cuente con respuesta de lo solicitado. -----

Ahora bien de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGODU/992/2022 de fecha 09 de agosto de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que para el inmueble de mérito no se encontró antecedente alguno en materia de construcción, por lo que mediante oficio AC/DGODU/991/2022 solicitó a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, la verificación correspondiente. -----

Como fue señalado anteriormente, el Instituto Nacional de Antropología e Historia envió copia simple de autorización para trabajos de rehabilitación y ampliación para el inmueble de mérito, a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.-----

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-10596 de fecha 05 de diciembre de 2022, se solicitó al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar si el proyecto constructivo que se ejecuta en el predio en comento, se encuentra a cargo de ese Instituto, en su caso, remitir el Aviso, el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo y Memoria Descriptiva Arquitectónica del Proyecto.-----

En respuesta, mediante oficio número DEO/CAT/003130/2022 de fecha 22 de diciembre de 2022, la Coordinación de Asistencia Técnica del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informó que el predio de referencia, se encuentra expropiado a favor de ese Instituto, en el cual se desarrolla un proyecto destinado a vivienda, asimismo, envió diversas documentales relacionadas con el inmueble objeto de investigación, entre ellas las siguientes:-----

1. Memoria descriptiva del estado actual del inmueble, donde se señala que el mismo cuenta con 740.38 m2 de construcción, desarrollados en 3 niveles. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2022-3472-SOT-928
Y acumulado PAOT-2022-3473-SOT-929
PAOT-2022-3546-SOT-942

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante oficio número PAOT-05-300/300-10200-2022 de fecha 22 de noviembre de 2022, informar si el proyecto constructivo que se ejecuta en el predio de mérito, corresponde a una obra a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, en su caso remitir el Aviso de construcciones que no requieren Registro de Manifestación de Construcción como lo establece el Artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo.-----

En respuesta, mediante oficio número SEDUVI/DGPU/DGU/2193/2022 de fecha 28 de noviembre de 2022, informó que no localizó antecedentes del Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, para el inmueble objeto de investigación.-----

Ahora bien, en fecha 19 de agosto de 2013 se publicó en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el Acuerdo por el cual se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante el área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la "Norma de Ordenación número 26. Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular", suspensión que queda exceptuada únicamente para el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. ----

En conclusión, los trabajos de demolición realizados en el predio objeto de investigación, proyecto a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, no obstante, dicho Instituto no refirió si en sus archivos obran las autorizaciones conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México; de igual manera, no se constató emisiones de ruido durante los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Entidad. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (demolición), toda vez que la obra denunciada no cuenta con Licencia de Construcción Especial en la modalidad de demolición y/o Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes conforme a derecho corresponda, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

En materia de ruido, en conclusión, no se constataron las emisiones de ruido provenientes del interior del inmueble objeto de investigación, toda vez que no se constató la ejecución de trabajos de construcción; asimismo, se realizaron diversas llamadas a las personas denunciantes a fin de corroborar el horario de los trabajos ejecutados, sin que dichas llamadas fueran atendidas.-----

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.-----



Expediente: PAOT-2022-3472-SOT-928
Y acumulado PAOT-2022-3473-SOT-929
PAOT-2022-3546-SOT-942

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Regina número 56, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H*/20 (Habitacional *Número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en Zona Histórica requiere de dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para establecer la altura permitida, 20% mínimo de área libre).-----
2. Se ubica dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, así también, es afecto al patrimonio cultural urbano valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, por lo que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría antes mencionada.-----
3. Se localiza dentro de la zona histórica denominada "Perímetro A", asimismo es colindante con inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, por lo que cualquier intervención requiere Visto Bueno y Autorización emitidas por los Institutos antes mencionados.-----
4. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 9446-151GUIV22 de fecha 25 de abril de 2022, con aplicación de la Norma de Ordenación General número 26 "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", que certifica la zonificación H/6/20/Z (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z), para el proyecto conformado por 16 viviendas y 2 servicios complementarios, en una superficie máxima de construcción en el total del predio de 993.62 m2. -----
5. Cuenta con autorización número 042/22 de fecha 18 de febrero de 2022, que ampara los trabajos de rehabilitación y ampliación, consistente en la rehabilitación de la primera crujía en los tres niveles preexistentes y la ampliación de 6 niveles en la parte posterior, para un proyecto de 16 viviendas de interés social y 2 puntos de venta, emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----
6. Cuenta con oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2558/2021 de fecha 22 de noviembre de 2021, en el que se emitió "dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de demolición parcial de muros y entresijos en mal estado, incluyendo la restauración de la fachada principal y para la ampliación de obra nueva de un edificio de 6 niveles (P.B. + 5 niveles), con una altura de 15.60 y 12.05 metros al piso terminado de la azotea, una superficie total de construcción sobre el nivel de banquetta de 993.62 m2 para albergar un total de 16 departamentos y 2 puntos de venta".-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2022-3472-SOT-928
Y acumulado PAOT-2022-3473-SOT-929
PAOT-2022-3546-SOT-942

7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles con trabajos de demolición parcial, no se observó letrero con datos de la obra, sin constatar trabajos al momento de la diligencia, no se percibieron emisiones sonoras generadas en el interior del inmueble, así como un letrero que refiere que el proyecto pertenece al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.-
8. El predio denunciado cuenta con Autorización número 042/22 de fecha 18 de febrero de 2022, emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y Dictamen técnico SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2558/2021 de fecha 22 de noviembre de 2021, en áreas de conservación patrimonial emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para los trabajos consistentes en la restauración de la fachada principal y para la ampliación de obra nueva de un edificio de 6 niveles, una superficie total de construcción sobre el nivel de banquetta de 993.62 m2 para albergar un total de 16 departamentos y 2 puntos de venta. No obstante, la Autorización emitida por el Instituto, antes mencionado, no considera los trabajos de demolición parcial ejecutados en el predio objeto de denuncia.-----
9. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), toda vez que los trabajos de demolición, se ejecutaron sin contar con Autorización emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, que considere los trabajos de demolición parcial ejecutados en el mismo; e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
10. Corresponde a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, realizar las acciones de inspección correspondientes, e imponer las sanciones procedentes por la ejecución de los trabajos de demolición, los cuales no fueron autorizados por esa Entidad. -----
11. Los trabajos de intervención realizados en el predio objeto de investigación, están a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, no obstante, dicho Instituto refirió que en sus archivos no obran las autorizaciones conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----
12. Corresponde al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones procedentes a fin de que se presente el trámite relacionado con el Aviso de construcciones que no requieren Registro de Manifestación de Construcción como lo establece el Artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-
13. Corresponde al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si la edificación objeto de investigación, se encuentra catalogada, colinda o cuenta con algún nivel de protección, así también, si esa Unidad Administrativa recibió solicitud para realizar actividades de construcción (demolición) en el inmueble que nos ocupa, y de ser el caso, informe las características de los trabajos y proporcione copia de los mismos.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2022-3472-SOT-928
Y acumulado PAOT-2022-3473-SOT-929
PAOT-2022-3546-SOT-942

14. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (demolición), toda vez que la obra denunciada no cuenta con Licencia de Construcción Especial en la modalidad de demolición y/o Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes conforme a derecho corresponda, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
15. No se constataron las emisiones de ruido provenientes del interior del inmueble objeto de investigación, toda vez que no se constató la ejecución de trabajos de construcción.-----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes y al Instituto de Verificación Administrativa, Instituto de Vivienda, ambos de la Ciudad de México, Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/RCV

