



Expediente: PAOT-2019-1783-SOT-764

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 SEP 2019**

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1783-SOT-764, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 10 de mayo de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y separación a colindancias), por las actividades que se realizan en calle Zarco número 54 bis, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de mayo de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información y 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, 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.

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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y separación a colindancias). 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 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.

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de conservación patrimonial y construcción (obra nueva y separación a colindancias), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.



**Expediente: PAOT-2019-1783-SOT-764**

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

### 1. En materia de conservación patrimonial

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Centro Histórico” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/25 (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 25% mínimo de área libre).

Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con dictamen técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; asimismo, está ubicado dentro del Perímetro “B” del polígono de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, por lo que se requiere contar con autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia para realizar cualquier intervención en el inmueble de mérito.

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados el 10 de junio y el 26 de septiembre de 2019 por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el objeto de denuncia se constató un inmueble preexistente de dos niveles, y en la parte posterior del mismo se observó una obra nueva de estructura metálica, de tipo nave industrial.

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario y/o poseedor del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan; sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta.

Por su parte, 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 emitió dictamen técnico para realizar actividades de construcción (obra nueva) en el inmueble investigado. En respuesta a lo anterior, la Dirección en comento informó que el inmueble de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial y en Zona de Monumentos Históricos, y colinda con el número 43 de la calle Héroes, inmueble considerado monumento histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia; adicionalmente, informó que no cuenta con antecedentes de dictamen u opinión técnica para realizar intervenciones en el predio en cuestión.

Asimismo, se solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informar si para el inmueble objeto de investigación emitió autorización para realizar actividades de construcción (obra nueva) y, en caso contrario, instrumentar las acciones de inspección de las obras que se realizan en el predio de interés; sin que a la fecha de la presente se cuente con respuesta por parte de ese Instituto.



Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió Visto Bueno para realizar actividades de construcción (obra nueva) en el inmueble objeto de denuncia. En respuesta a lo anterior, la Dirección en comento informó que el inmueble objeto de investigación no está incluido en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del INBAL, pero que es colindante con las construcciones ubicadas en calle Zarco número 50 y Calle Héroes números 43 y 45, que sí se encuentran incluidas en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico de ese Instituto; asimismo, informó que no cuenta con antecedentes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas, y tampoco de opinión técnica, aviso o recomendación técnica para intervenciones físicas y la protección a las colindancias de valor artístico.

Derivado del análisis de las documentales referidas en este apartado, se 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 Áreas de Conservación Patrimonial, por los trabajos constructivos que se realizan en el predio investigado, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables. En respuesta a lo anterior, mediante oficio INVEA/CVA/1193/2019, de fecha 26 de agosto del año en curso, la Coordinación de Verificación Administrativa adscrita al Instituto en comento informó que el 15 de agosto de 2019, procedió a ejecutar la orden de visita de verificación al inmueble de mérito.

De lo antes expuesto, se concluye que al inmueble ubicado en calle Zarco número 54 bis, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/4/25 (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 25% mínimo de área libre); en dicho inmueble se realizaron trabajos constructivos de obra nueva de estructura metálica, de tipo nave industrial, los cuales no contaron con Dictamen Técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para la protección a las colindancias de los inmuebles de valor artístico.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento relacionado con el inmueble objeto de investigación e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, remitiendo a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.

Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia instrumentar las acciones de inspección por los trabajos constructivos de obra nueva, toda vez que el inmueble investigado se ubica en Zona de Monumentos Históricos y colinda con el número 43 de la calle Héroes, considerado monumento histórico por ese Instituto.

## 2. En materia de construcción (obra nueva y separación a colindancias)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir y/o ampliar, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los



Expediente: PAOT-2019-1783-SOT-764

Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.

Por su parte, el artículo 141 del citado Reglamento establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con predios vecinos la distancia que señala la Norma correspondiente, la que regirá también las separaciones que deben dejarse en juntas de construcción entre cuerpos distintos de una misma edificación. Asimismo, dispone que los espacios entre edificaciones vecinas y las juntas de construcción deben quedar libres de toda obstrucción, mientras que los espacios entre edificaciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio deben quedar libres de todo material, debiendo usar tapajuntas que permitan el libre movimiento entre ellos.

Durante los reconocimientos de hechos realizados el 10 de junio y el 26 de septiembre de 2019 por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el lugar objeto de denuncia se constató un inmueble preexistente de dos niveles, observando que en la parte posterior del predio se construyó una obra nueva de estructura metálica de tipo nave industrial, sin contar con separación a colindancias ni con letrero con los datos de la obra.

Muro posterior de inmueble colindante

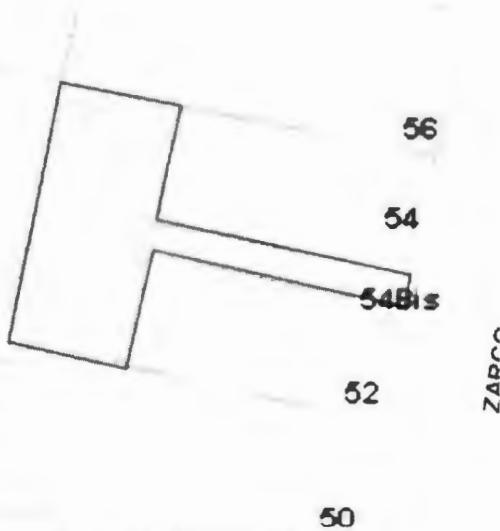
Construcción objeto de denuncia



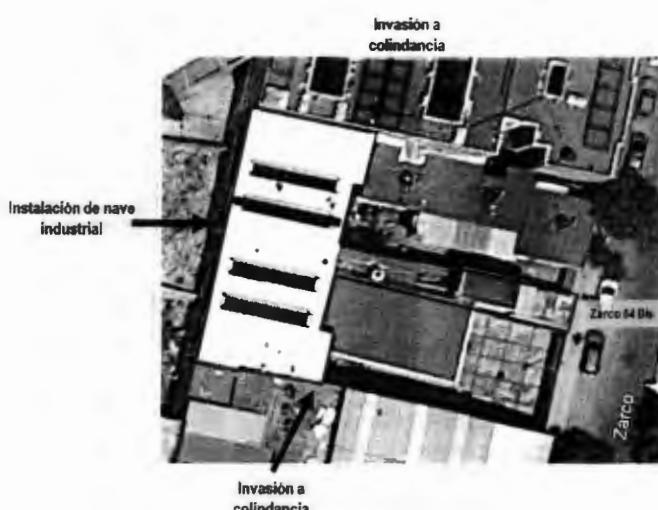
Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 26 de septiembre de 2019.

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informar si para el predio objeto de investigación cuenta con registro de manifestación de construcción; en respuesta a lo anterior, dicha Dirección General informó que no encontró antecedente alguno para el predio de referencia.

Por otra parte, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta al SIG-SEDUVI CDMX y analizó las imágenes multitemporales obtenidas con la herramienta de Google Earth, de donde se desprende una imagen satelital en la que se aprecia que la construcción objeto de denuncia se encuentra invadiendo las colindancias de los predios ubicados en Zarco números 52 y 54, tal y como se muestra en las imágenes:



Fuente: SIG-SEDUVI CDMX.



Fuente: Google Earth

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva y separación a colindancias), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. En respuesta a lo anterior, la Dirección General en comento informó que la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras en la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutó la Orden de Visita de Verificación número AC/DGG/SVR/OVO/475/2019, en fecha 12 de junio del año en curso.

De lo antes expuesto, se concluye que **los trabajos de construcción de una obra nueva de estructura metálica de tipo nave industrial, realizados en el predio ubicado en calle Zarco número 54 bis, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, no contaron con registro de manifestación de construcción ni con separación a colindancias**, en contravención a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir el procedimiento número AC/DGG/SVR/OVO/475/2019 e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Subprocuraduría la resolución administrativa emitida al efecto.

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.



Expediente: PAOT-2019-1783-SOT-764

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio ubicado en calle Zarco número 54 bis, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/4/25** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 25% mínimo de área libre).

Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere dictamen técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; asimismo, está ubicado dentro del **Perímetro "B" del polígono de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico** de la Ciudad de México, por lo que requiere contar con autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia para realizar cualquier intervención.

- Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de una obra nueva de estructura metálica de tipo nave industrial, sin contar con separación a colindancias ni con letrero con los datos de la obra.
- El inmueble objeto de investigación no contó con Dictamen Técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para la protección a las colindancias de los inmuebles ubicados en calle Zarco número 50 y calle Héroes números 43 y 45, que se encuentran incluidos en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del INBAL.
- Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia instrumentar las acciones de inspección por los trabajos constructivos de obra nueva, toda vez que el inmueble investigado se ubica en Zona de Monumentos Históricos y colinda con el número 43 de la calle Héroes, considerado monumento histórico por ese Instituto.
- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento relacionado con el inmueble objeto de investigación e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, remitiendo a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.
- Los trabajos de construcción (obra nueva) no contaron con registro de manifestación de construcción ni con separación a colindancias, conforme a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
- Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, concluir el procedimiento número AC/DGG/SVR/OVO/475/2019 e imponer las medidas de seguridad y



**Expediente: PAOT-2019-1783-SOT-764**

sanciones aplicables, enviando a esta Subprocuraduría la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

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 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, así como a la Dirección General de Gobierno de 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. -----